

RINGKASAN

**Hendri Saputra : ANALISIS HUKUM PUTUSAN HAKIM TENTANG
237410101007 PEMBELI BERITIKAD BAIK (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor :
6/Pdt.G/2021/PB Bna)
(Dr. Dr. Sulaiman, S.H., M.Hum dan Dr. Marlia Sastro,
S.H., M.Hum.**

Pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Namun, tidak semua pembeli serta merta dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik, terlebih apabila dalam melakukan transaksi tidak memenuhi prinsip kehati-hatian. Hal ini diperjelas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 yang memberikan batasan eksplisit mengenai kriteria pembeli beritikad baik, baik dari segi formil maupun materil.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna dan akibat hukum dari Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna Terhadap Para pihak.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan dan sifatnya deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan atau yurisprudensi sedangkan bahan hukum sekunder yaitu publikasi tentang hukum meliputi buku, kamus hukum, jurnal hukum dan bahan hukum tersier untuk sebagai bahan penulisan ini. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi pustaka dan studi dokumen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa objek jual beli yang diperjanjikan keliru setelah terbukti objek tanah tanah SHM No. 2113 An. Tergugat I,II dan III seluas 1.924 M2 sudah selesai pada tahun 2018. Dalam hal ini Tergugat IV menjual objek tanah lain sebenarnya pecahan dari SHM Induk yaitu SHM No. 2120 An . Tergugat I, II dan III tanpa surat kuasa. Berdasarkan bukti dan saksi bahwa benar penguat telah melunasi uang tanah seluas 220M² kepada tergugat IV namun sertifikat belum dibalik nama. Sehingga Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat dan sebaliknya menolak jawaban dan eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I. Sedangkan akibat hukum dari putusan ini menganggap jual beli sah dan penggugat dinyatakan pembeli beritikad baik pemilik tanah akan kehilangan hak atas tanahnya. Pendapat yang berbeda dari Ketua Majelis Hakim Eti Astuti, S.H., MH akibat hukumnya penggugat tidak patut diberikan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik karena tidak memenuhi syarat formil dan materi Sema Mahkamah Agung No. 4 tahun 2106 tentang Kriteria Pembeli Beritikad Baik.

Saran Notaris/PPAT harus berhati-hati dalam pembuatan akta kuasa menjual, dan pembeli wajib memastikan legalitas objek jual beli. Hakim perlu berlandaskan hukum, fakta, dan yurisprudensi dalam memutus perkara.

KATA KUNCI: Analisis Hukum, Putusan Hakim, Pembeli Beritikad Baik

SUMMARY

Hendri Saputra : *LEGAL ANALYSIS OF JUDGE'S DECISION ON GOOD FAITH BUYERS (Study of Banda Aceh District Court Decision Number: 6/Pdt.G/2021/PB Bna)*
237410101007 (Dr. Dr. Sulaiman, S.H., M.Hum and Dr. Marlia Sastro, S.H., M.Hum.

Buyers in good faith receive legal protection as regulated in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code. However, not all buyers can be categorized as parties in good faith, especially if the transaction carried out does not fulfill the principle of prudence. This is clarified in the Circular of the Supreme Court (SEMA) Number 4 of 2016 which provides strict limitations regarding the criteria for buyers in good faith, both in terms of formal and material.

This study aims to analyze the legal considerations of the Panel of Judges in Decision Number: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna and the legal consequences of Decision Number: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna against the Parties.

The method used in this study is normative juridical with a case approach and a statutory approach and is perspective. The data sources used are primary legal materials consisting of Legislation or jurisprudence while secondary legal materials are publications on law including books, legal dictionaries, legal journals and tertiary legal materials as materials for this writing. Data collection techniques in this study are literature studies and document studies.

The results of the study showed that the agreed sale and purchase object was wrong after it was proven that the land object SHM No. 2113 An. Defendants I, II and III with an area of 1,924 M2 had been completed in 2018. In this case, Defendant IV sold another land object which was actually a fraction of the Parent SHM, namely SHM No. 2120 An. Defendants I, II and III without a power of attorney. Based on the evidence and witnesses that it was true that the plaintiff had paid the land money of 220M2 to Defendant IV but the certificate had not been transferred to the name. So that the Panel of Judges granted the plaintiff's lawsuit and on the other hand rejected the answers and exceptions of Defendants I, II and III and Co-Defendant I. While the legal consequences of this decision consider the sale and purchase valid and the plaintiff is declared a buyer in good faith. the landowner will lose his rights to his land. The dissenting opinion of the Chief Justice Eti Astuti, S.H., MH is that the plaintiff is not entitled to legal protection as a good-faith buyer because he does not meet the formal and material requirements of Supreme Court Decree No. 4 of 2106 concerning the Criteria for Good-Faith Buyers.

Suggestions Notaries/PPATs must be careful in making power of attorney deeds to sell, and buyers must ensure the legality of the sale and purchase object. Judges need to be based on law, facts, and jurisprudence in deciding cases.

KEYWORDS: *Legal Analysis, Judge's Decision, Good faith*