

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹

Tanah merupakan sumber alam yang utama, semua sektor pembangunan terutama pembangunan fisik seperti pertanian, perkebunan, pemukiman, industri, transportasi memerlukan tanah. Disatu sisi tanah yang ada tidak pernah bertambah, sedang di sisi lain kebutuhan akan tanah untuk berbagai keperluan terus meningkat, keadaan ini sering menimbulkan konflik, baik mengenai penguasaan dan kepemilikan maupun penggunaannya.

Tanah yang tidak dapat bertambah namun kebutuhan akan tanah yang selalu meningkat, sehingga jika seseorang memerlukan tanah maka harus didapat melalui perjanjian akan penggunaan tanah atau dengan perjanjian jual beli tanah antara si pemilik tanah dengan orang yang akan membeli tanah tersebut. Pengertian perjanjian dimuat di dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan atau kerjasama yang dilakukan antara

¹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. CV Mandar Maju. Bandung, 2008, hlm 16

satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu perbuatan atau kerjasama terhadap satu orang lain atau lebih.²

Perjanjian terhadap proses jual beli tanah tidak semuanya berjalan dengan baik, namun ada sebagian kasus perjanjian jual beli tanah yang tidak berjalan dengan semestinya yaitu adanya pihak dari yang melakukan transaksi jual beli tanah tersebut melanggar dari ketentuan perjanjian yang telah disepakatinya atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku.³

Salah satu contoh perjanjian jual beli tanah yang berjalan tidak baik yaitu kasus perjanjian jual beli tanah yang terdapat pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN.Bna. kasus perjanjian jual beli tanah ini berawal dari pemilik tanah dalam hal ini yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memberi kuasa kepada Tergugat IV untuk menjual objek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2113 An. Tergugat I, II dan III seluas 1.924 M2 melalui Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Notaris Evi Melwinta Morin, S.H., M.Kn antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV (bukti T-4 dalam berkas perkara persidangan) terhadap objek tanah SHM Nomor 2113 An. Tergugat I, II dan III dengan luas objek tanah 1.924 M2.⁴

Tergugat IV yang telah memiliki kuasa menjual tanah Nomor 2113 An. Tergugat I, II dan III seluas 1.924 M2, namun malah menjual tanah lain yang tidak diberi kuasa kepada pembeli tanah yang bernama Hendra Saputra dengan perjanjian jual beli tanah dilakukan secara bertahap dan setelah pembayaran lunas,

²Rr. Soebekti, *aspek-aspek hukum perikatan nasional*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 3

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Cetakan 2 Kencana, Jakarta, 2010, hlm 23

⁴Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna

maka terhadap tanah yang dibeli tersebut dapat dilakukan proses penyelesaian balik nama terhadap sertipikat tanah yang dibeli tersebut.

Pada saat akan dilakukannya proses balik nama sertipikat tanah yang dibeli tersebut terdapat suatu kendala yaitu Tergugat IV (yang diberi kuasa menjual tanah) mengaku kepada pembeli bahwa pemilik tanah (Tergugat I,II, III) tidak mengakui lagi atau telah mengingkari kuasa menjual tanah yang pernah diberikan kepada Tergugat IV dan asli dari sertipikat tanah yang dijualnya tersebut belum diserahkan kepada Tergugat IV.

Pembeli yang mendengar perihal tersebut menjumpai pemilik tanah tersebut, dan pemilik tanah tersebut mengatakan bahwa mereka tidak menjual tanah yang dibeli oleh pembeli tersebut. Tanah yang dijual Tergugat IV kepada pembeli (penggugat) merupakan objek tanah yang tidak diberi kuasa untuk dijual yaitu tanah SHM Nomor 02183 An. Tergugat I, II dan III seluas 220 M2. Sedangkan tanah yang diberi kuasa oleh pemilik tanah (dalam hal ini Tergugat I, II, dan Tergugat III) untuk dijual yaitu nomor 2113 An. Tergugat I, II dan III seluas 1.924 M2. Selain itu pemilik tanah tidak pernah menerima uang dari hasil penjualan tanah yang dibeli penggugat.⁵ Pembeli yang merasa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan telah merugikannya, sehingga melakukan penuntutan kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh agar dirinya dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik.

Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh yang mengadili Kasus perjanjian jual beli sengketa tanah tersebut mengadili perkara sengketa perjanjian jual beli tanah

⁵Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor6/Pdt.G/2021/PN Bna

tersebut dengan putusan menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum pada putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna.

Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela barang yang dibelinya. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang aktif meneliti fakta material dan fakta yuridis mengenai barang yang dibeli.⁶ Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.⁷

Pembeli beritikad baik secara umum diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sedangkan lebih khusus lagi diatur dalam rumusan hukum kamar perdata angka 4 huruf (a) dan (b) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan yang menyatakan bahwa seorang pembeli dapat dikatakan termasuk kedalam kriteria pembeli beritikad baik apabila sebelum melakukan pembelian terhadap tanah, pembeli telah melakukan penelitian mengenai status tanah objek jual beli yang menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, dan pembeli juga harus meneliti bahwa penjual adalah

⁶ Widodo Dwi Putro, *Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta 2014, hlm 48

⁷*Ibid*, hlm 19

orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, semua perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan itikad baik. Pelaksanaan itikad baik berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan. Dalam melaksanakan perjanjian harus bersikap dilaksanakan sesuai dengan kelayakan (*redelijkheid*) dan kepatutan (*billijkheid*). Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik (*uitvoering te goeder trouw*) dapat diartikan dengan kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patutnya di antara orang yang sopan tanpa tipu daya tanpa tipu muslihat, tanpa akal-akalan, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingannya sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.⁸

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam rumusan hukum kamar perdata disebutkan bahwa pada poin keempat menentukan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf (a) disempurnakan sebagai kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - 1) Pembeli tanah melalui pelelangan umum;

⁸Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 42

- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - a) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat);
 - b) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

Berkaitan dengan pembeli (Penggugat) dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna, yang telah membeli tanah pada agen/perantara yang tidak diberi kuasa oleh pemilik tanah, jika dihubungkan dengan ketentuan dalam rumusan hukum kamar perdata angka 4 huruf (a) dan (b) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 di atas, dapat dikatakan bahwa pembeli tanah pada kasus putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna tidak berhati-hati karena tidak melakukan penelitian terlebih dahulu tentang status tanah yang akan dibeli, karena telah jelas bahwa Tergugat IV tidak memiliki surat kuasa untuk menjual tanah yang akan dibelinya tersebut namun pembeli tetap melakukan pembelian terhadap tanah tersebut. Sehingga dalam hal ini menjadi menarik dari kasus putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna ini karena Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh justru berbanding terbalik dengan mengadili kasus tersebut dengan menetapkan bahwa pembeli pada kasus perkara Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga diputuskan untuk diberikan perlindungan hukum yang putusan Hakim tersebut berlawanan dengan ketentuan dalam rumusan hukum kamar perdata angka 4 huruf (a) dan (b) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian selanjutnya tentang pembeli beritikad baik terhadap putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna, sehingga penulis mengambil judul penelitian “Analisis Hukum Putusan Hakim Tentang Pembeli Beritikad Baik (**Studi Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN.Bna**)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah Pertimbangan Hukum oleh Hakim dalam Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna Terhadap Para Pihak?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis Pertimbangan Hukum oleh Hakim dalam Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu terdiri dari :

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dalam pengembangan hukum, khususnya pemahaman tentang pertimbangan dan analisis hukum putusan hakim tentang pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016.
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan sumbangan pemikiran serta dapat memberikan kontribusi serta referensi tentang pertimbangan dan analisis hukum putusan hakim tentang pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

D. Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini, telah dilakukan tinjauan terhadap penelitian terdahulu yang telah ada baik berupa tesis, jurnal, laporan penelitian dan lainnya. Beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan dengan penelitian yang akan dikaji sehingga diketahui hal-hal yang telah diteliti dan belum diteliti untuk mencegah terjadinya plagiasi. Ada beberapa penelitian yang serupa dengan penelitian ini, namun yang menjadi pokok pembahasan dan pengkajian serta tempat yang dikaji berbeda. Adapun penelitian terdahulu tersebut sebagai berikut :

1. Vanessa Loi dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Perbuatan Jual Beli Tanah Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Pertimbangan hukum Hakim dalam pembatalan jual beli antara pembeli dan penjual, dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang

perbuatan jual beli tanah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung di Kota Kendari. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa :

- a) Jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik dengan pihak penjual yang tidak berhak menjual telah melanggar asas *nemo plus juris* sehingga transaksi jual beli dibatalkan oleh putusan hakim.
 - b) Perlindungan hukum berupa ganti kerugian dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, namun dalam putusan hakim tidak diberikan perlindungan hukum berupa ganti kerugian kepada pembeli yang beritikad baik.⁹
2. Askar dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*. Tujuan dari penelitian ini menganalisis ketentuan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik menurut KUHPerdara dan SEMA No. 7 Tahun 2012. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa :
- a) Ketentuan Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menurut KUHPerdara telah diatur dalam Pasal 1491, 1471 dan 1496 KUHPerdara yakni pembeli dapat menuntut gantrugi termasuk biaya dan bunga sedangkan ketentuan menurut SEMA No. 7 Tahun 2012 perlindungan diberikan kepada pembeli beritikad baik yakni jual beli yang dilakukan dianggap sah;
 - b) Adapun perbedaan pembeli beritikad baik menurut KUH Perdata yakni pembeli beritikad baik adalah seseorang yang memperoleh

⁹Vanessa Loi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Perbuatan Jual Beli Tanah Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2020.

kebendaan tanpa mengetahui cacat celah didalamnya (Pasal 531 KUHPer) Sedangkan pembeli beritikad baik menurut SEMA No. 7 Tahun 2012 yang telah rumuskan kembali dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 jual beli tanah itu dilakukan dengan tata cara dan dokumen yang sah serta dilakukan di hadapan PPAT atau jika tanah adat dilakukan dihadapan Kepala Desa dan telah melakukan penelusuran berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan tersebut.¹⁰

3. T. Latiful dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 67/Pdt/2015/Pt-Bna)*. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 67/Pdt/2015/PT-BNA dan mengetahui pertimbangan hakim terhadap pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 67/Pdt/2015/PT-BNA.¹¹

Sebagaimana penelitian terdahulu, mendapatkan hasil penelitian sebagai berikut :

- 1) Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 67/Pdt/2015/PT-BNA tidak

¹⁰Askar, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*, Jurnal Of Lex Theori (JLT) Volume 3 Nomor 1, Pasca Sarjana Universitas Muslim Indonesia, Makassar, 2020.

¹¹T. Latiful, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/Pdt/2015/Pt-Bna)*, *Jurnal Suloh Volume 11 Nomor 2*, Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, 2023.

dapat dipenuhi dengan alasan ahli waris masih hidup dan tanah tersebut dalam kondisi sengketa.

- 2) Pertimbangan hakim bagi pembeli yang beritikad baik dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 67/Pdt/2015/PT-BNA adalah dengan adanya sanggahan Penggugat, Tergugat I, II, III, IV, V, VI, Turut Tergugat I, II, dan III diam-diam membalik nama sertifikat serta mengambil fasilitas kredit, tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga hakim menjatuhkan putusan yang merugikan tergugat dikarenakan tergugat harus mengembalikan sertifikat tanah tersebut kepada penggugat, padahal tergugat membeli tanah tersebut sewaktu pemilik tanah masih hidup. Sehingga, penggugat yang membeli tanah tersebut oleh si penjual tanah sudah terlepas ikatan suami-istri dengan Penggugat, maka tergugat sah memperoleh tanah tersebut tanpa adanya perbuatan melawan hukum.¹²
4. Nur Azizah dengan judul perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji akibat hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dan mengkaji pertimbangan hakim bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam putusan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk, serta mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Hasil penelitian didapatkan yaitu 1) akibat hukum bagi pembeli terhadap jual beli di bawah tangan yaitu, tidak

¹²*Ibid*

dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke kantor Pertanahan Setempat. 2) Majelis Hakim mempertimbangkan asas perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah karena mampu membuktikan semua dalil-dalilnya dengan mengajukan surat-surat bukti, sehingga dengan pertimbangan akhirnya Majelis Hakim mengabulkan gugatan seluruhnya. 3) Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yaitu dengan menempuh upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Negeri Demak dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanahnya, sehingga putusan tersebut dapat dijadikan dasar permohonan balik nama, maka Badan Pertanahan Nasional dapat mencatat peralihan hak atas kepemilikan tanahnya.¹³

5. Irma Fithra Alwi dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan. Hasil penelitian ini adalah Perjanjian jual beli antara joko surono sebagai pembeli dan ily sasmita atmadja sebagai penjual yang dilaksanakan dengan kesepakatan kedua belah pihak yang dibuat secara tertulis dengan akta perjanjian jual beli Nomor 110/2011 tanggal 1 maret 2011 yang dibuat dihadapan Lenny Resminary Suhaemalfasa, AH. M.Kn, PPAT/Notaris di purwakarta. Terbukti dengan jelas bahwa dalam melakukan

¹³ Nur Azizah, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan, *Jurnal Akta Notaris, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, 2023*, hlm 84-85

perjanjian tersebut sudah tidak memenuhi unsur itikad baik. Perjanjian jual beli tersebut yang sebenarnya tanah tersebut bukan merupakan milik penjual saja tetapi juga mili ke lima orang lainnya. Menurut penulis Dalam putusan hakim seharusnya memberikan perlindungan hukum terhadap Joko Surono yang dalam hal ini adalah pembeli yang beitikad baik, bentuk perlindungannya yaitu menyatakan akta tersebut batal demi hukum karena Ily Sasmita Atmadja yang dalam hal ini bukan merupakan orang yang berhak menjual objek tersebut yang mengakibatkan segala uang penjualan yang diterima dalam penjualan tanah tersebut harus dikembalikan kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Joko Surono.¹⁴

6. Fitriani dengan judul kajian perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik berdasarkan konsep pemisahan horisontal bidang agrarian. Tujuan penelitian untuk mengkaji eksistensi terkait asas pemisah horisontal pada sistem hukum di Indonesia dan mengkaji peran pemerintah memberikan konsep perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik terhadap objek tanah dalam jaminan. hasil penelitian diketahui bahwa keberadaan asas pemisah horisontal pada sistem hukum di Indonesia belum sepenuhnya diketahui dan dipahami oleh masyarakat Indonesia terutama masyarakat pedesaan, hanya sebagian masyarakat yang memahaminya terutama kalangan akademisi dan praktisi hukum. Karenanya, untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, pemerintah hendaknya mengeluarkan Peraturan Pemerintah mengenai perlindungan

¹⁴ Irma Fithra Alwi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan*, Pagaruyuang Law Jurnal Volume Iv Nomor 2, Universitas Muhammadiyah, Sumatera Barat, 2021, hlm 209-2010

hukum baik itu perlindungan hukum secara preventif maupun represif yang ditinjau dari aspek struktur, substansi dan kultur hukum dari masyarakat Indonesia.¹⁵

7. Fitria Indah Permatas dengan judul *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Pembayaran Tunai Bertahap (Studi Kasus Pengembang CV Bhumi Karya Pancanaka Di Kabupaten Malang)*. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis implementasi asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan Pengembang CV Bhumi Karya Pancanaka di Kabupaten Malang dan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dengan sistem pembayaran tunai bertahap dalam perjanjian jual beli rumah antara pembeli dengan Pengembang CV Bhumi Karya Pancanaka di Kabupaten Malang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas itikad baik tidak terimplementasikan sepenuhnya dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara Pengembang CV Bhumi Karya Pancanaka dan pembeli dengan pembayaran tunai bertahap. Pihak Pengembang CV Bhumi Karya Pancanaka tidak menyerahkan sertipikat bukti kepemilikan rumah dan tanah kepada pembeli sesuai dengan perjanjian. Pembeli yang telah melaksanakan perjanjian dengan itikad baik tidak mendapat perlindungan hukum sebagaimana mestinya. Pihak pembeli yang telah melakukan pelunasan sesuai dengan perjanjian, tidak menerima sertipikat bukti kepemilikan rumah beserta tanah dari pengembang sebagai akibat dari dimanfaatkannya sertipikat

¹⁵ Fitria, *Kajian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan Konsep Pemisahan Horisontal Bidang Agrarian*, Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora, Bajang Institute, Lombok Barat, 2022, hlm 2063

Hak Guna Bangunan yang berada dalam penguasaan pengembang sebagai jaminan hutang di Swamitra.¹⁶

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, dapat disimpulkan bahwa penelitian penulis berbeda dengan penelitian yang telah ada sebelumnya, baik dari kasus yang diteliti, lokasi penelitian maupun materi yang dikaji. Dalam penelitian ini, penulis akan mengkaji mengenai Pertimbangan Hukum dan Akibat Hukum dalam pertimbangan hakim dalam putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna.

E. Metode Penelitian

Penelitian Hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.¹⁷ Untuk mempermudah dalam menganalisa bahan hukum yang diperoleh, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian.

Jenis penelitian digunakan untuk membantu peneliti yaitu bagaimana penelitian dilakukan, sehingga peneliti dapat memperoleh data yang dikehendaki sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan

¹⁶ Fitria Indah Permata, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Pembayaran Tunai Bertahap (Studi Kasus Pengembang CV Bhumi Karya Pancanaka Di Kabupaten Malang)*, Tesis, Universitas Gajah Mada, 2015.

¹⁷ Soejono S, *Pengenalan Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm 23

pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.¹⁸

Jenis Penelitian tesis ini adalah yuridis normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.¹⁹

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian tesis ini menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Penelitian dengan pendekatan kasus adalah penelitian yang dilakukan dengan menelaah pada kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi, dalam hal ini kasus yang ditelaah adalah Putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna. Penelitian perundang-undangan adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.²⁰

4. Sifat Penelitian

Penelitian yang dikaji peneliti dalam penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat Studi Kasus, sifat ini dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukannya terhadap kasus yang diteliti.

¹⁸Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2014, hlm 6

¹⁹Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 34.

²⁰Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 34.

Argumentasi disini dilakukan oleh peneliti untuk memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap kasus yang sedang diteliti.²¹

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai perskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.²² Penelitian hukum normatif selalu mengambil isu dari hukum sebagai sistem norma yang digunakan untuk memberikan justifikasi preskriptif tentang suatu peristiwa hukum. Sehingga penelitian hukum normatif menjadikan sistem norma sebagai pusat kajiannya.²³

5. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*ready made*). Adapun sumber data berupa data sekunder yang biasa digunakan dalam penelitian hukum normatif terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

²¹Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit*, hlm. 15

²²*Ibid*, hlm 34

²³*Ibid*, hlm, 13.

a. **Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, cacatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.²⁴ Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) KUHPerduta.
 - 2) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
 - 3) Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna tanggal 28 Juli 2021.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku, artikel, jurnal dan laporan yang berkaitan dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada tesis ini adalah studi pustaka (Literature Studi) dan studi dokumen. Studi pustaka disebut sebagai

²⁴Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm. 92.

sumber data non manusia, dan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan jalan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur dan dokumen-dokumen hukum yang mendukung objek penelitian.

7. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penulisan proposal tesis ini dilakukan dengan 4 (empat) tahap kegiatan :

- a. Tahap pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan sejak awal penelitian dan data yang diperoleh dalam lapangan dituangkan dalam bentuk tulisan untuk kemudian dianalisis.
- b. Tahap reduksi data. Reduksi data bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan, juga mempermudah peneliti untuk mencari kembali data yang diperoleh bila diperlukan. Pada tahap reduksi peneliti lebih memfokuskan pada hal-hal yang penting dan berkesesuaian dengan masalah penelitian.
- c. Tahap penyajian/display data. Display ataupun penyajian data diperlukan untuk melihat gambaran keseluruhan dari penelitian sehingga dapat ditarik kesimpulan yang tepat.
- d. Tahap penarikan kesimpulan atau verifikasi, tahap verifikasi ini merupakan tahapan terakhir dalam penelitian yang dilakukan selama penelitian berlangsung secara terus menerus. Pada proses verifikasi, peneliti berusaha menganalisis dan mencari makna dari data-data yang telah terkumpul untuk kemudian dituangkan dalam bentuk kesimpulan yang bersifat tentative. Seiring dengan berakhirnya penelitian maka proses, verifikasi nantinya akan

menghasilkan kesimpulan yang bersifat '*grounded*' ataupun permanen dan mendasar.

8. Sistematika Penulisan

Penelitian ini dibuat dalam 4 (empat) bab di mana masing-masing bab memiliki sub judul tersendiri, untuk memudahkan pembacanya supaya sistematis, maka berikut ini peneliti memberikan gambaran tentang topik yang akan di bahas pada masing-masing bab, yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan dalam bab ini membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, keaslian penelitian dan kerangka pikir.

Bab II tinjauan umum tentang pembeli beritikad baik mengkaji tentang dasar hukum putusan dan pertimbangan hakim, pengertian tentang jual beli , asas hukum perjanjian, bentuk-bentuk perjanjian jual beli tanah, para pihak, dasar hukum pembelian beritikad baik dan itikad baik dalam jual beli.

Bab III metode penelitian bab ini membahas mengenai jenis, sifat, dan pendekatan, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab IV Analisis Putusan Hakim Nomor 6/PDT.G/2021/PN BNA membahas mengenai Pertimbangan Hukum oleh Hakim dalam Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna dan akibat Hukum Terhadap Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/Pn Bna.

Bab V Penutup yang meliputi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban peneliti terhadap permasalahan hukum dari rumusan masalah.

Saran yaitu penyelesaian atau solusi yang ditawarkan oleh peneliti atas permasalahan yang dikaji.