

# PEMBELI BERITIKAD BAIK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK  
DALAM SENGKETA PERDATA BEROBYEK TANAH

Tim Perdata:

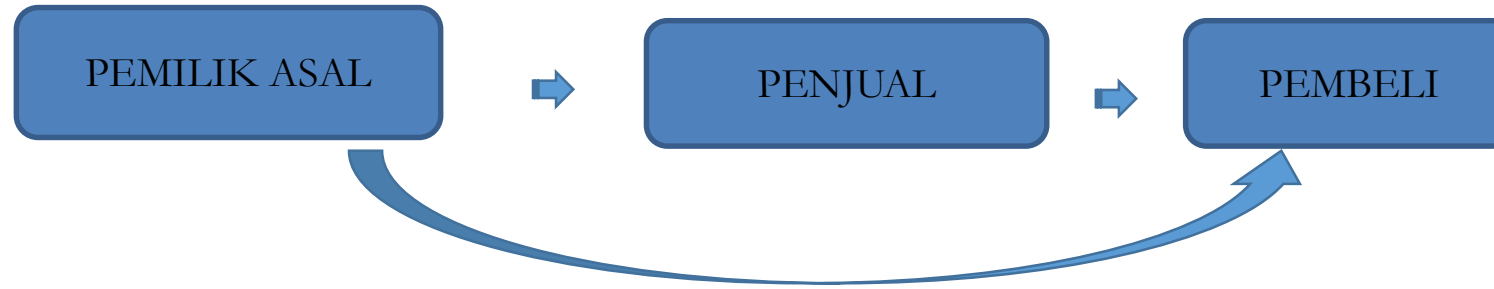
Widodo Dwi Putro.

Ahmad Zuhairi.

Elizabeth Taruli Lubis.

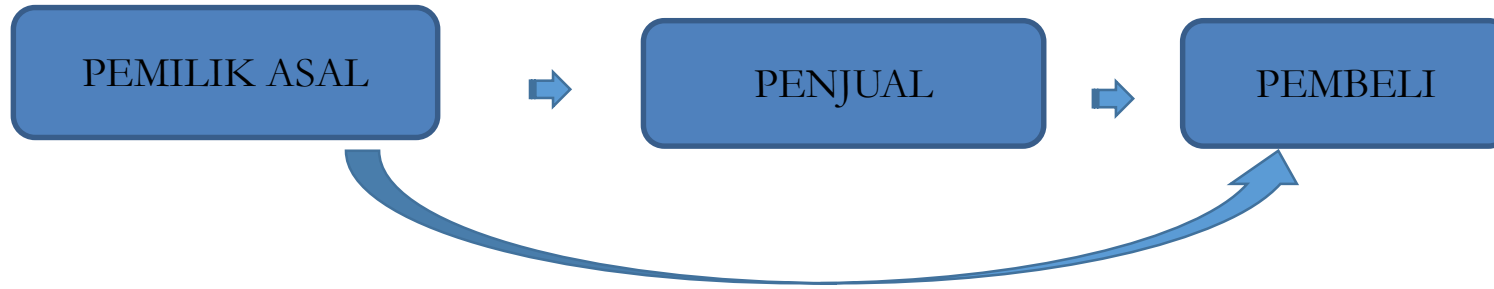
Syukron Salam.

# Akar Kausa Sengketa Jual Beli Tanah



- JUAL BELI TANAH MASIH ATAS DASAR KEPERCAYAAN
- PERSEPSI HUKUM VS PERSEPSI MASYARAKAT ttg DOKUMEN KEPEMILIKAN
- PEMILIK MENELANTARKAN TANAH (RECHTSVERWERKING)
- PEMBELI CEROBOH (TIDAK MEMERIKSA DATA FISIK DAN DATA YURIDIS)
- SISTEM NEGATIF BERTENDENSI POSITIF

# *Nemo Plus Iuris vs Bona Fides*



Pihak mana yang harus **dilindungi** :

Pemilik Asal atau Pembeli Beritikad Baik?

# METODE PENELITIAN

- (1) KUH Perdata ; UU No. 5 tahun 1960; PP 24 tahun 1997
- (2) Asas-asas dalam hukum perdata dan hukum agraria;
- (3) Pendapat para ahli hukum perdata yang ditulis dalam buku, jurnal, hasil penelitian, dan artikel ilmiah lainnya;
- (4) 69 putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap sejak tahun 1955 – 2014.

# SIAPA PEMBELI BERITIKAD BAIK?

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TIDAK MEMBERI PETUNJUK YANG JELAS TENTANG SIAPA PEMBELI BERITIKAD BAIK.

- “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” (531 KUHPERDATA)
- perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik (1338 Ayat (3) KUHPERDATA)
- “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya ...” (Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997)

## SIAPA PEMBELI BERITIKAD BAIK?

‘Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik’ (Subekti).

‘Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu’ (Ridwan Khairandy)

‘Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu’ (Agus Yudha Hernoko)

# SIAPA PEMBELI BERITIKAD BAIK?

- pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa (orang yang menjual suatu benda) bukan (satu-satunya) orang yang berhak (Putusan MA No. 112 K/Sip/1955 dan No. 3447 K/Sip/1956)
- pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya (Putusan MA RI No. 242 K/Sip/1958)
- pembeli tidak mengetahui telah dicabutnya surat kuasa oleh pihak pemilik asal, sehingga tidak mengetahui pemegang kuasa (penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual tanah yang dibelinya. (Putusan MA RI No. 1230 K/Sip/1980)

# PERKEMBANGAN PENAFSIRAN PEMBELI BERITIKAD BAIK

- pembeli akan dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT (Putusan MA No. 2318 K/Pdt/2009; No. 2416 K/Pdt/2009; No. 176 K/Pdt/2011)
- ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya (Putusan MA No. 765 PK/Pdt/2009; No. 710 PK/Pdt/2011; No. 561 K/Pdt/2012; No. 1090 K/Pdt/2013)
- ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi (Putusan MA No. 2609 K/Pdt/2003).



Hal-hal yang harus dicermati	PPAT	KKP	Pembeli
Sertifikat asli HAT, surat bukti atau surat keterangan penguasaan tanah	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kesesuaian sertifikat atau surat keterangan dengan register	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Jual beli dilakukan melalui PPAT dan perbuatan hukum terkait sah (tidak ada pembatalan)	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kelengkapan dokumen	-	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Kewenangan dan kecakapan para pihak terkaitnya	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	Putusan MA No. 114 K/Pdt/2013 (tanah harta bersama/pembatalan AJB); Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013 /PN.KUBAR (tanah waris/bukan tanah terdaftar); SEMA No. 5/2014
Surat kuasa mutlak pemindahan hak	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	-
Izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila diperlukan	Pasal 39 PP No. 24/1997	-	-
Obyek bersangkutan sedang dalam sengketa	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	Putusan MA No. 1861 K/Pdt/2005; SEMA No. 5/2014 (tanah dalam objek sengketa)
Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait	Pasal 39 PP No. 24/1997	Pasal 45 PP No. 24/1997	-
Tidak adanya informasi yang saling bertentangan di dalam surat jual beli	-	-	Putusan MA No. 4340 K/Pdt/1986
Obyek bersangkutan tidak sedang dalam penguasaan pihak lain	-	-	Putusan MA No. 1847 K/Pdt/2006, Putusan MA No. 1923 K/Pdt/2013
Pernyataan instansi yang berwenang (BPN)	-	-	Putusan MA No. 429 K/Pdt/2003; SEMA No. 5/2014

# LELANG

Mayoritas putusan melindungi pembeli lelang:

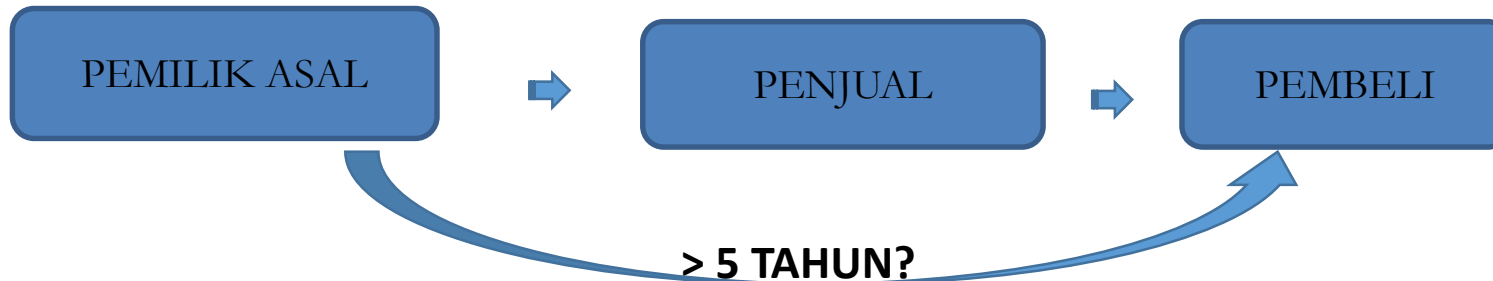
- Pembeli tanah melalui lelang dilindungi haknya, karena dianggap telah membeli melalui lembaga yang dapat dipercaya (Putusan MA No. 821 K/Sip/1974, No. 3604 K/Pdt/1985, No. 1091 K/Pdt/2009, No. 174 PK/Pdt/2012, No. 411 K/Pdt/2013).
- Pembelian lelang tak dapat dibatalkan pengadilan (Putusan MA No. 52 K/Pdt/2005; No. 1091 K/Pdt/2009).

**Pembeli lelang tidak dilindungi:**

- Pembeli lelang membeli tanah berdasarkan sertifikat yang semestinya telah dimusnahkan (Putusan MA No. 300 PK/Pdt/2009).
- Pemenang lelang ternyata adalah kreditur sendiri dan membeli obyek terkait dengan harga jauh lebih rendah dari nilai agunan/jaminan atas kreditnya (Putusan Mahkamah Agung No. 252 K/Pdt/2002).

# REGISTER & DALUWARSA

## SISTEM NEGATIF BERTENDENSI POSITIF (PP 24/1997)



Putusan MA RI No. 112 K/Sip/1955; No. 120 K/Sip/1957; No. 2370 K/Pdt/1992; No. 1091 K/Pdt/2010 (RECHTSVERWERKING)

Putusan MA RI No. 237 K/Pdt/2014

# SIMPULAN

- Penyelesaian Perselisihan asas *nemo plus iuris* dengan *bona fides* berdasarkan Argumentasi Hukum (Kasuistis)
- Pembeli beritikad mendapat **perlindungan hukum** karena:
  - a. pembeli jujur yang tidak tahu cacat cela peralihan hak atas tanah yang dibelinya
  - b. pembeli telah melakukan **upaya yang patut untuk mencari tahu dan mencermati data fisik dan data yuridis**

# SIMPULAN

- **Lelang: Dalam perkara lelang, putusan-putusan hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan.**
- **Rechtsverwerking: Meskipun terdapat ketentuan yang membatasi bahwa gugatan atas hak atas tanah terdaftar hanya dapat diajukan dalam jangka waktu lima tahun, namun jangka waktu ini pada prakteknya tidak mengikat. Karena, ketentuan daluwarsa ini tidak berdiri sendiri, melainkan mempersyaratkan adanya itikad baik pemegang sertifikat yang harus ditetapkan oleh hakim, di samping sertifikat harus diterbitkan secara sah dan tanah dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat.**