

RINGKASAN

SYAFIRA PARAMITA, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 64/Pdt.G/2016/PN.SMG dan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 153/Pdt.G/2017/PT. SMG). Komisi Pembimbing, Ketua: Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H.,M.A., Ph.D, anggota: Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam pelaksanaan jual beli memiliki kemungkinan yang dapat terjadi dan merugikan pihak pembeli. Hal ini terjadi dalam praktek yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 64/Pdt.G/2016/PN.SMG dan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 153/Pdt.G/2017/PT. SMG. Pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 64/Pdt.G/2016/PN.Mlg menyatakan bahwa Tergugat II selaku pembeli telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah merugikan pihak penggugat atas jual beli tanah dan bangunan tersebut diatas, selanjutnya akta jual beli nomor 622/2013, tertanggal 1 Nopember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan AAT, S.H (Tergugat II) selaku PPAT dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya. Sedangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 153/Pdt/20017/PT. SMG menyatakan Tergugat II selaku pembeli tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan jual beli tanah/bangunan sertipikat hak milik No. 685/Srondol Kulon. Majelis Hakim menyatakan Tergugat II selaku pembeli adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Pembeli. Permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini, pertama Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah. Kedua, Bagaimana penerapan asas *good faith* terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah (studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 64/Pdt.G/2016/PN.SMG dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 153/Pdt/2017/PT.SMG).

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan metode yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Spesifikasi penelitian ini menggunakan preskriptif. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, sekunder dan tersier akan dianalisis secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : Pertama, Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 64/Pdt.G/2016/PN.Smg, hakim merefleksikan lebih memberikan perlindungan hukum represif kepada pemilik yang sah dengan pertimbangan guna melindungi hak dan kepentingan dari masing-masing atas nama dalam sertifikat semula. Selanjutnya pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 153/PDT/2017/PT. Smg, hakim merefleksikan perlindungan hukum secara represif kepada pembeli beritikad baik, karena pembeli tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I. Tergugat II telah melakukan proses jual beli dihadapan PPAT dengan Akta Jual Beli Nomor 622/2013 tertanggal 1 November 2013 yang dibuat oleh Tergugat III (PPAT), sehingga terjadi perpindahan hak milik dari yang semula atas nama Penggugat dan Tergugat I menjadi Hak milik Tergugat II. Kedua, Hakim belum menerapkan asas *good faith* secara obyektif terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena pembeli dalam menguasai bukti kepemilikan hak atas tanah kurang dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat.

SUMMARY

SYAFIRA PARAMITA, Master of Notary Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University. Legal Protection for Buyers Who Have Good Faith in Land Sale and Purchase Disputes (Study of the Decision of the Semarang District Court Number 64/Pdt.G/2016/PN.SMG and the Semarang High Court Number 153/Pdt.G/2017/PT. SMG). Advisory Commission, Chair: Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D, members: Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum.

One of the legal acts of transferring ownership rights to land is buying and selling land. In the implementation of buying and selling there are possibilities that can occur and cause harm to the buyer. This happens in practice, namely in the Decision of the Semarang District Court Number 64/Pdt.G/2016/PN.SMG and the Semarang High Court Number 153/Pdt.G/2017/PT. SMG. In the District Court Decision Number 64/Pdt.G/2016/PN.Mlg, it was stated that Defendant II as the buyer had committed an unlawful act, because he had caused harm to the plaintiff in the sale and purchase of land and buildings mentioned above, then the sale and purchase deed number 622/2013, dated 1 November 2013 made by and before AAT, S.H (Defendant II) as PPAT was declared null and void with all legal consequences. Meanwhile, the Panel of Judges at the Semarang High Court Number 153/Pdt/20017/PT. SMG stated that Defendant II as the buyer did not commit any unlawful act in carrying out the sale and purchase of land/building with title certificate No. 685/Srondol Kulon. The Panel of Judges stated that Defendant II as the buyer was a buyer with good intentions who must be protected by law, thereby causing losses to the Buyer. The problems that will be raised in this research are, firstly, how is the legal protection for buyers who have good intentions in land sale and purchase disputes. Second, how to apply the principle of good faith to buyers who have good intentions in land sale and purchase disputes (study of Semarang District Court Decision Number: 64/Pdt.G/2016/PN.SMG and Semarang High Court Decision Number: 153/Pdt/2017/PT .SMG.

The type of research used is normative juridical with the methods used being the statutory approach, conceptual approach and case approach. This research specification uses prescriptive. The data required in this research is to use secondary data obtained from library research, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Primary, secondary and tertiary legal materials will be analyzed normatively qualitatively.

The results of the research show that: First, in the case of Semarang District Court Decision Number 64/Pdt.G/2016/PN.Smg, the judge reflected on providing more repressive legal protection to the legal owners with the consideration of protecting the rights and interests of each person in the name in the original certificate. Furthermore, in the High Court Decision Number 153/PDT/2017/PT. Also, the judge reflected repressive legal protection for buyers with good intentions, because the buyers did not know about the problems between the Plaintiff and Defendant I. Defendant II had carried out the sale and purchase process before the PPAT with Sale and Purchase Deed Number 622/2013 dated 1 November 2013 drawn up by Defendant III (PPAT), resulting in a transfer of ownership rights from those originally in the names of the Plaintiff and Defendant I to those belonging to Defendant II. Second, the Judge has not applied the principle of good faith objectively to the buyers who have good intentions based on the Government Regulation, Number 24 of 1997 concerning Land Registration. This is because the buyer has been controlling the proof of ownership of the land rights for less than 5 (five) years since the certificate was issued.