

## Tinjauan Yuridis Mengenai Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Putusan Pengadilan No. 875/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt = Juridical Review of Buyers with Good Faith in the Sale and Purchase of Land (Court Verdict No. 875/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt

Prisca Anabella, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920554912&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Kegiatan jual beli tanah tidak selamanya berlangsung dengan baik meskipun di awal para pihak sudah mencapai kesepakatan. Permasalahan dalam jual beli tanah sering kali melibatkan pembeli yang merasa mempunyai niat baik karena telah membayar tanah yang diperjualbelikan. Kriteria pembeli seperti ini ialah pembeli beritikad baik. Di Indonesia, belum banyak peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perlindungan terhadap pembeli beritikad baik sehingga seorang pembeli yang merasa dirugikan oleh penjual harus menggugatinya di muka pengadilan agar hak-haknya dapat dipenuhi melalui putusan pengadilan atau bahkan memohon kepada hakim untuk dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik. Penulis mengambil contoh permasalahan Putusan Pengadilan No. 875/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt yang melibatkan pembeli beritikad baik. Dalam perkara ini, Tergugat sebagai penjual Objek Tanah SHGB No. 01541/Melawai tidak melaksanakan apa yang sudah menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian tertulis yang telah ditandatangani. Penggugat yang merasa dirinya pembeli beritikad baik memohon kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik. Relevansi permasalahan yang terkandung dalam Putusan No. 875/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt dengan pembeli beritikad baik ialah dengan mengkaitkan antara asas-asas hukum dalam jual beli tanah secara KUHPerdara dan hukum adat. Penulis memaparkan pembeli beritikad baik menurut KUHPerdara dan hukum adat. Seseorang dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik apabila memenuhi asas-asas hukum yang terkandung dalam perjanjian jual beli tanah baik secara KUHPerdara maupun secara adat. SEMA 4/2016 menegaskan bahwa pembeli beritikad baik seharusnya bisa mengidentifikasi apakah penjual yang akan berinteraksi dengannya merupakan orang yang berwenang untuk menjual.

.....The sale and purchase of land does not always go well even though the parties have reached an agreement at the beginning. Problems in buying and selling land often involve buyers who feel they have good intentions because they have paid for the land being traded. The criteria for a buyer like this is a buyer with good intentions. In Indonesia, there are not many laws and regulations governing the protection of buyers with good intentions so that a buyer who feels aggrieved by the seller must sue him before the court so that his rights can be fulfilled through a court decision or even ask the judge to be declared a buyer in good faith. . The author takes the example of the issue of Court Decision No. 875/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt involving buyers with good intentions. In this case, the Defendant as the seller of the Land Object SHGB No. 01541/Melawai does not carry out its obligations in accordance with the written agreement that has been signed. The plaintiff who feels that he is a buyer in good faith asks the Panel of Judges to be declared a buyer in good faith. The relevance of the problems contained in Decision No. 875/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt with buyers in good faith is to link between legal principles in buying and selling land in the Civil Code and customary law. The author describes buyers with good intentions according to the Civil Code and customary law. A person is declared a buyer in good faith if he fulfills the legal principles contained in the land sale

and purchase agreement, both in the Civil Code and according to custom. SEMA 4/2016 emphasizes that a buyer with good intentions should be able to identify whether the seller who will interact with him is the person authorized to sell.