

TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN PEMBUKTIANNYA
DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.)

SKRIPSI



Oleh:

Yuristo Adias Narendra

Nomor Mahasiswa: 19410007

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

2023

TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN PEMBUKTIANNYA

DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

Yuristo Adias Narendra

Nomor Mahasiswa: 19410007



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023



**TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN
PEMBUKTIANNYA DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA
NOMOR 150/PDT.G/2022/PN YK)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 18 Desember 2023



Yogyakarta, 17 November 2023
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Rizky Ramadhan Baried
Rizky Ramadhan Baried, S.H., M.H.



**TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN
PEMBUKTIANNYA DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA
NOMOR 150/PDT.G/2022/PN YK)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 18 Desember 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Abdul Jamil, Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Rizky Ramadhan Baried, S.H., M.H.
3. Anggota : Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum

Tanda Tangan

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.
NIK. 014100109

PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Yuristo Adias Narendra

No. Mahasiswa 19410007

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN PEMBUKTIANYA DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.)**

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma- norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur- unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan.

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (point 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administrative, akademik, bahkan sanksi pidan ajika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan menyimpang dari perbuatan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, didepan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir / terjadi pada karya ilmiah say aini oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.



Yogyakarta, 3 November 2023



Yuristo Adias Narendra

NIM.19410007

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Yuristo Adias Narendra
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 3 November 2000
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Ngadisuryan KT1/185 Yogyakarta
7. Alamat Asal : Ngadisuryan KT1/185 Yogyakarta
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama lengkap : R.Herkus Wijayadi, S.H.
Pekerjaan : Pengacara
 - b. Ibu
Nama lengkap : Asik Ekadewi, S.H.
Pekerjaan : Wiraswasta
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Keputran II Yogyakarta
 - b. SMP : SMP Muhammadiyah 2 Yogyakarta
 - c. SMA : SMA Muhammadiyah 1 Yogyakarta
10. Organisasi : ESTA Taekwondo Academy; Kukkiwon Taekwondo Headquarters Korea Golden Shark; dan Taekwondo Academy “Pro Athlete”.



Yogyakarta, 10 November 2023

Peneliti

Yuristo Adias Narendra

NIM.19410007

HALAMAN MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجامعة الإسلامية الاندونيسية

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada Allah SWT,

Rasulullah SAW Teruntuk Bapak dan Ibu tercinta dan tersayang,

Keluarga dan saudara tercinta,

Pacar tercinta, Sahabat terhormat,

Dosen Pembimbing serta Dosen pengajar lainnya, Yang selalu menemani suka dan

duka menulis penelitian ini,

Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warrahmatulahi Wabbarakatuh

Alhamdulillah rabbi'l'alam, puji dan syukur atas rahmat, karunia, serta hidayah yang telah diberikan Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Penyayang, karena dengan rahmat-Nya peneliti mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Pembeli Beriktikad Baik dan Pembuktiannya dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.)”.

Penyelesaian penelitian ini merupakan kumulasi dari serangkaian upaya peneliti juga ditopang bantuan berbagai pihak dalam berbagai bentuknya. Oleh karenanya tanpa bermaksud mengurangi penghargaan dan rasa terima kasih kepada semua pihak, peneliti menghaturkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.
2. Dosen Pembimbing saya, Bapak Rizky Ramadhan Barried, S.H.,M.H., yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan dengan penuh kesabaran serta ketulusan untuk membantu dan membimbing penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini.
3. Kedua orangtua tersayang, Bapak Herkus Wijayadi, S.H. dan Ibu Asik Ekadewi, S.E. yang dengan segala jerih payahnya membesarkan dan memberikan segala yang terbaik, terimakasih atas segala doa, restu dan semangat sehingga mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Karya sekecil ini tidak mampu

menggantikan semua kasih sayang dan pengorbanan yang Bapak dan Ibu berikan selama ini, tetapi penulis mempersembahkan Tugas Akhir ini untuk Bapak dan Ibu sebagai sebuah kebanggaan bahwa anaknya yang sudah menginjak usia dewasa ini mampu menyelesaikan pendidikan Sarjana nya.

4. Untuk Saudara, Eyang, Uti, Kakak-Kakak, Pakdhe, Budhe, Om dan Tante yang senantiasa selalu memberikan dukungan untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Teruntuk Rheyra Vallerina Kaetza, S.I.Kom, terimakasih selalu ada disaat suka maupun duka, selalu memberikan semangat tiada hentinya, selalu menjadi pelipur lara, selalu menjadi wanita yang membuat hidupku jauh lebih baik daripada sebelumnya, dan yang terakhir terimakasih selalu menemani “setiap” langkah kecil yang penulis ambil didalam cerita dan proses hidupnya.
6. Kepada para sahabatku yang ada di grup “Mancing Emosi Mantab” maupun yang diluar grup tersebut, Erva, Wildan, Bagas, Acil, Gentong, Yugas, Roy, Reza, Dito, Fatwa, Vanmeer, Tikus dan lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.
7. Dan yang terakhir saya tujukan kepada penulis skripsi ini, diri saya sendiri. Terimakasih karena selalu bangkit dan tidak mengenal kata “menyerah” di setiap langkah hidup yang telah penulis ambil, termasuk menulis dan menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Selanjutnya, peneliti menyadari akan segala kekurangan dan keterbatasan yang ada dalam penelitian ini, seluruh kritik dan saran yang bersifat konstruktif akan peneliti hargai dan akan indahkan demi terwujudnya sebuah karya ilmiah yang mapan.

Selain itu, tulisan ini peneliti harapkan agar dapat menjadi sumbangsih bagi perkembangan hukum di Indonesia ini. Demikian semoga Allah SWT meridhoi.

Yogyakarta,..... 2023

Peneliti

Yuristo Adias Narendra

NIM. 19410007

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	1
HALAMAN PENGESAHAN	2
HALAMAN PERSETUJUAN	3
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	4
PERNYATAAN ORISINALITAS	5
CURRICULUM VITAE	7
HALAMAN MOTTO	8
HALAMAN PERSEMBAHAN	9
KATA PENGANTAR	10
DAFTAR ISI	13
ABSTRAK	15
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Orisinalitas Penelitian	6
F. Tinjauan Pustaka	10
G. Metode Penelitian	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI, SENGKETA PER DATA, DAN PEMBUKTIAN	
A. Jual Beli	25
1. Pengertian Jual Beli	25
2. Pengertian Pembeli Beriktikad Baik	26
3. Syarat-Syarat Sah dan Asas-Asas Perjanjian Jual Beli	30
4. Jual Beli Menurut Hukum Islam	38
B. Sengketa Perdata	40

1. Pengertian Sengketa	40
2. Pengertian Sengketa Tanah	40
3. Penyelesaian Sengketa	42
C. Pembuktian	49
1. Pengertian Pembuktian	49
2. Pengertian Pembuktian menurut Hukum Acara Perdata	50
3. Alat Bukti dan Kekuatan Pembuktian	51
4. Tugas Hakim dalam Pembuktian	55
5. Teori dan Asas Pembuktian menurut Hukum Acara Perdata	57
BAB III ANALISA DAN PEMBAHASAN	
Gambaran Umum Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk	66
A. Tolok Ukur Hakim dalam Menyatakan Penggugat Sebagai Pembeli Beriktikad Baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk	74
B. Pertimbangan dan Penilaian Hakim Dalam Membuktikan Penggugat Sebagai Pembeli Beriktikad Baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk	86
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan dan Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	102

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi terkait pembuktian pembeli beriktikad baik digunakan untuk memberi konsep penegakan hukum dalam sengketa jual beli tanah pada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana ketepatan dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik serta cara pengadilan dalam mempertimbangkan pembuktian penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif. Pendekatan penelitian dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus. Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk telah tepat dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik. Majelis Hakim dalam menyatakan Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik menggunakan dua dasar hukum yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pertimbangan hakim tersebut juga telah sesuai dengan dua yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011.

Kata Kunci: Iktikad Baik, Pembuktian, Pembuktian Hak Atas Tanah, Pengadilan Negeri Yogyakarta, Tanah.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbuatan hukum jual beli akan dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.¹ Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Terdapat syarat sah perjanjian yang diatur Pasal 1320 KUHPerdara, dimana terdiri atas empat syarat yaitu adanya kesepakatan, kecakapan untuk membuat perikatan, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian jual beli merupakan ikatan timbal balik dengan penjual berjanji untuk menyerahkan kepemilikan suatu barang dan pembeli berjanji untuk membayar harga tertentu sebagai ganti dari sejumlah barang tersebut. Istilah ini menurut bahasa Belanda yaitu *koop en verkoopt*, yang berarti bahwa *verkoopt* merupakan menjual dan *koop* merupakan membeli.²

¹ Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

Dalam melaksanakan perjanjian jual beli, hal-hal yang harus diperhatikan selain syarat sah perjanjian adalah asas-asas perjanjian. Terdapat salah satu asas yang penting yaitu asas iktikad baik. Asas iktikad baik merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa para pihak antara penjual dan pembeli harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari kedua belah pihak.³ Asas iktikad baik dibedakan menjadi dua macam, yaitu iktikad baik pada saat akan mengadakan perjanjian dan iktikad baik pada waktu melaksanakan hak serta kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut.⁴

Meskipun asas iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian terletak pada isi hati dari para pihak yang bersifat subjektif namun, asas ini dapat juga dinilai secara objektif dengan melihat perbuatan-perbuatan nyata para pihak yang melaksanakan isi perjanjian tersebut. Salah satu bentuk pelanggaran terhadap asas iktikad baik tersebut adalah ketika penjual yang tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban yang ia miliki, sementara sang pembeli telah memiliki iktikad baik dengan melaksanakan prestasi atau kewajiban seperti membayar lunas terhadap objek yang diperjanjikan.

Terhadap hal tersebut, terdapat kasus nyata yang telah memiliki putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri

³ Ariyanto, Perbandingan Asas Iktikad Baik: Dalam Perjanjian Menurut Sistem Hukum Civil Law (Eropa Continental) dan Common Law (Anglosaxon), *Jurnal Komunikasi Hukum Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja*, Edisi No. 2 Vol. 2, 2016, hlm. 121.

⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Ctk. Ketujuh, Bandung, 1979, hlm. 57.

Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk. Perkara ini bermula dengan gugatan yang dilakukan oleh Suratno (selaku Penggugat) sebagai pihak pembeli yang telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik Ginanjar Agung Wijaya (selaku Tergugat I) seluas 221 m² yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Namun, dikarenakan Tergugat I berada di dalam tahanan maka tidak dapat melakukan proses jual beli tanah miliknya, sehingga Tergugat I memberikan surat kuasa menjual Nomor: 9 tertanggal 21 November 2018 kepada Agus Proklamanto selaku (Tergugat II) guna membantu proses penjualan tanah.

Kemudian, hubungan jual beli tanah tersebut dilakukan dengan Tergugat II dan Koperasi Lima Garuda selaku (Tergugat III) dikarenakan tanah tersebut pada saat Penggugat membelinya masih menjadi jaminan hutang Tergugat I pada Tergugat III sehingga Penggugat sebagai orang awam dengan iktikad baik sangat percaya kepada Tergugat III. Pada tanggal 14 Desember 2020, Penggugat telah membayar lunas uang harga tanah tersebut sebesar Rp 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah) dan telah menerima penyerahan/menguasai fisik asli tanah dari pihak Tergugat III yang mendapat hak dari hasil penjualan tanah karena Tergugat I tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat III maka sebelum dilakukan lelang dijual lah tanah tersebut kepada Penggugat atas sepengetahuan Tergugat I yang telah memberikan kuasa jual kepada Tergugat II.

Permasalahan hukum timbul ketika setelah terjadinya pembayaran tanah tersebut dan atas pembayaran tersebut sudah diterima, namun Para Tergugat justru

melepas tanggung jawab dan kewajiban mereka untuk menandatangani Akta Jual Beli maupun proses peralihan hak. Pihak Penggugat juga telah berulang kali mencoba menanyakan baik kepada Para Tergugat namun, tidak ada tindakan apapun yang dilakukan selaku penjual yang beriktikad baik. Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan kewajibannya namun, merasa ditelantarkan dan tidak mendapatkan hak-haknya. Para Tergugat dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak bertanggung jawab untuk membantu Penggugat untuk memproses dan menandatangani Akta Jual Beli dalam proses peralihan hak terhadap tanah yang sudah lunas tersebut.

Ketika terjadi persengketaan tanah di sidang pengadilan, sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan dapat dipakai hakim sebagai penguatan pembuktian untuk mencari kebenaran.⁵ Begitupun dengan Akta Jual Beli (AJB) Tanah, kekuatan akta tersebut tetaplah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat umum dan karena ia adalah seorang pejabat, maka tindakan yang dilakukan ketika membuat akta tersebut merupakan tindakan jabatan, terlebih PPAT memiliki kewenangan yang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan, otomastis

⁵ I Kadek Edy Gunawan, A. A Sagung Laksmi Dewi, dan Luh Putu Suryani, Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Edisi Nomor 2 Volume 1, Oktober 2020, hlm. 361.

kewenangan tersebut dapat dimaknai sebagai kewenangan dalam kepustakaan hukum administrasi.⁶

Pembuktian merupakan upaya untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.⁷ Pembuktian juga merupakan upaya untuk memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa hukum yang diajukan tersebut.⁸ Sengketa perdata dalam hal ini jual beli oleh pembeli beriktikad baik memerlukan pembuktian sehingga, penting untuk melakukan analisa terhadap hal tersebut. Diperlukan analisa lebih lanjut terkait pembuktian pembeli beriktikad baik digunakan untuk memberi konsep penegakan hukum dalam sengketa jual beli tanah lain.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang yang telah dijabarkan, rumusan masalah penelitian adalah:

1. Apa yang menjadi tolok ukur Hakim dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dalam putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk?

⁶ Mokhammad Rifki, *Kekuatan Akta Jual Beli Tanah yang Objeknya Kemudian Disita oleh Negara*, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, 2019, hlm. 14.

⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2001, hlm. 1.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 135.

2. Bagaimana pertimbangan dan penilaian Hakim dalam membuktikan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dalam putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tolok ukur pembeli beriktikad baik dalam putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan dan penilaian Hakim dalam membuktikan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya terkait Putusan Pengadilan dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik.

2. Manfaat praktis

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan untuk perbuatan hukum jual beli tanah agar memperhatikan iktikad baik.

E. Orisinalitas Penelitian

Sebelum melakukan penelitian, penulis telah melakukan penelusuran kepustakaan melalui berbagai referensi seperti buku, makalah, jurnal, hingga internet serta berbagai pihak yang ahli dibidangnya. Penelitian ini merupakan karya

orisinal dan bukan merupakan bentuk plagiat dari skripsi atau karya sejenis lainnya, untuk memberikan penegasan tentang orisinalitas penelitian ini dan untuk menghindari pengulangan atau duplikasi terhadap sebuah tema dengan fokus kajian yang sama, berikut adalah beberapa penelitian yang relevan dengan penulisan penelitian ini yang berhasil dihimpun sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya dalam tabel berikut:

No.	Penelitian Terdahulu	Unsur Pembeda
1.	Skripsi oleh Arif Pratama yang berjudul Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian Jual-Beli Keris di Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, Fakultas Hukum Yogyakarta, 2009.	Skripsi tersebut memiliki pokok penelitian terhadap penerapan asas iktikad baik dalam jual-beli keris, dan apa akibat hukumnya jika tidak dilaksanakan asas iktikad baik dalam jual beli keris. Objek penelitian dalam skripsi tersebut adalah keris yang termasuk dalam benda bergerak. Sementara penelitian ini memiliki objek penelitian tanah yang termasuk dalam benda tidak bergerak karena sifatnya berdasarkan Pasal 506 KUH Perdata dan bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli dengan iktikad baik dan syarat-syarat pembeli beriktikad baik

		berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.
2.	Jurnal penelitian oleh Luh Nila Winarni yang berjudul Asas Iktikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan, DIH Jurnal Ilmu Hukum, Februari 2015, Vol. 11, No. 21, hlm. 1-12.	Jurnal penelitian tersebut memiliki pokok penelitian terkait karakteristik asas iktikad baik dalam perjanjian pembiayaan konsumen kendaraan bermotor. Sementara penelitian ini memiliki objek penelitian tanah yang termasuk dalam benda tidak bergerak karena sifatnya berdasarkan Pasal 506 KUH Perdata dan bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli dengan iktikad baik dan syarat-syarat pembeli beriktikad baik berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.
3.	Jurnal penelitian oleh I Gede Krisna Wahyu Wijaya dan Nyoman Satyayudha Dananjaya	Jurnal penelitian tersebut memiliki pokok penelitian terkait pelaksanaan asas iktikad baik didalam perjanjian jual beli online melalui media sosial facebook. Sementara

	<p>yang berjudul Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Online, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.</p>	<p>penelitian ini memiliki objek penelitian tanah yang termasuk dalam benda tidak bergerak karena sifatnya berdasarkan Pasal 506 KUH Perdata dan bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum yang didapat oleh pembeli dengan iktikad baik dan syarat-syarat pembeli beriktikad baik berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.</p>
4.	<p>Jurnal penelitian oleh Manaon Damianus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih, dan Desak Gde Dwi Arini yang berjudul Asas Iktikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor, Jurnal Analogi Hukum, 2 (2) (2020), 221–227.</p>	<p>Jurnal penelitian tersebut memiliki pokok penelitian terkait akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kantor dan memformulasikan iktikad baik para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kantor. Sementara penelitian ini memiliki objek penelitian tanah yang termasuk dalam benda tidak bergerak karena sifatnya berdasarkan Pasal 506 KUH Perdata dan bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum yang</p>

		<p>didapat oleh pembeli dengan iktikad baik dan syarat-syarat pembeli beriktikad baik berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Berdasarkan hasil penelusuran penelitian sebelumnya, fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti berbeda dengan peneliti sebelumnya. Penambahan terhadap konsep iktikad baik akan dipaparkan dalam penelitian ini dengan meninjau yurisprudensi-yurisprudensi. Fokus penelitian peneliti ialah untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap penggugat dengan iktikad baik serta pembuktian penggugat beriktikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk. Namun, dengan adanya penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki beberapa persamaan fokus dan kajian memberikan suatu kontribusi tersendiri untuk melengkapi penelitian selanjutnya.

F. Tinjauan Pustaka

1. Jual Beli

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik antara dua pihak dimana satu pihak (penjual) menyerahkan kepemilikan barang tersebut, dan pihak lainnya (pembeli) membayar harga yang telah disepakati sebagai perpindahan hak milik

barang tersebut.⁹ Jual beli diatur mulai dari Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1546 KUHPerduta.

Jual beli adalah suatu perjanjian, maka dari itu syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat-syarat sah perjanjian atau perikatan. Adapun syarat-syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta sepakat untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Selain syarat sah perjanjian, terdapat asas-asas perjanjian jual beli. Asas memiliki peran yang penting karena asas merupakan pedoman atau landasan dari suatu aturan hukum. Dalam hukum perjanjian atau perikatan, disebutkan lima asas penting, yaitu:¹⁰

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.¹¹ Pengertian dari Pasal tersebut adalah bahwa adanya kebebasan yang diberikan undang-undang oleh para pihaknya untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan

⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 1.

¹⁰ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 9.

¹¹ Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perjanjian, dan persyaratan perjanjian, serta menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Menurut buku III KUHPerdara, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan seluruh isi perjanjian dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) Apabila perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tidak lengkap diperbolehkan untuk melengkapinya
- 2) Apabila ada pihak atau kedua belah pihak membuat ketentuan sendiri tanpa sepengetahuan para pihak, perjanjian yang telah dibuat dapat disimpangi

Akan tetapi, ketentuan tersebut tentunya juga memiliki batasan tertentu, yaitu bahwa isi yang dibuat dalam perjanjian tidak boleh bertentangan *dengan* undang-undang, kesusilaan dan juga ketertiban umum.¹²

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian, salah satu syarat yang disebutkan adalah kesepakatan para pihaknya. Asas ini menyatakan bahwa untuk *melaksanakan* perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat saja dan perjanjian tersebut akan berlaku setelah adanya kata sepakat (konsensus) tersebut. Kesepakatan adalah kesesuaian antara kehendak para pihak dengan pernyataan yang dituangkan para pihak di dalam suatu perjanjian.

Dalam asas konsensualisme terdapat pengecualian pada perjanjian *formil*. Perjanjian formil merupakan perjanjian yang membutuhkan formalitas

¹² J Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 36.

tertentu yang dibuat secara tertulis dengan berpedoman pada undang-undang. Contohnya perjanjian perdamaian. Sedangkan perjanjian riil merupakan perjanjian yang memerlukan penyerahan benda yang menjadi objek perjanjian itu. Perjanjian riil akan mengikat jika hal-hal pokok dari perjanjian tersebut sudah mencapai kesepakatan. Contohnya jual beli dan sewa menyewa. Dengan demikian, perjanjian jual beli akan lahir dengan seluruh akibat hukumnya apabila sudah muncul kesepakatan mengenai harga dan barang.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini juga disebut dengan asas kepastian hukum yang berarti bahwa isi *perjanjian* yang telah dibuat oleh para pihak harus dihormati oleh hakim atau pihak ketiga sebagai layaknya sebuah undang-undang. Asas ini sangat berhubungan terhadap akibat hukum dalam suatu perjanjian. Hakim atau pihak ketiga tersebut tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang telah dibuat.

Apabila kedudukan para pihak dan masing-masing pihak yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian maka asas kepastian hukum dapat dipertahankan seluruhnya. Asas ini dapat ditemukan di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

d. Asas iktikad baik

Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pelaku usaha dan pembeli atau konsumen harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari

kedua belah pihak. Dalam melaksanakan perjanjian, iktikad baik berkaitan dengan kesusilaan dan kepatutan. Asas iktikad baik dibedakan menjadi dua macam, yaitu:¹³

- 1) Iktikad baik pada saat akan mengadakan perjanjian
- 2) Iktikad baik pada waktu melaksanakan hak serta kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut.

Meskipun asas iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian terletak pada isi hati dari para pihak yang bersifat subjektif, namun asas ini dapat juga dinilai secara objektif dengan melihat perbuatan-perbuatan nyata para pihak yang melaksanakan isi perjanjian tersebut.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian diatur pada pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerduta. Menurut pasal 1315 KUHPerduta yaitu seseorang hanya diperbolehkan membuat perjanjian untuk diri sendiri saja.¹⁴ Sedangkan menurut pasal 1340 KUHPerduta suatu perjanjian hanya akan berlaku untuk para pihak yang membuatnya.¹⁵

Akan tetapi, ada pengecualian mengenai peraturan tersebut tentang kepentingan pihak ketiga (*derdenbeding*). Pengecualian mengenai asas kepribadian diatur pada pasal 1317 KUHPerduta yaitu dalam melaksanakan

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Loc. Cit.*

¹⁴ Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁵ Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perjanjian pihak ketiga diperbolehkan menetapkan janji untuk kepentingannya dan seseorang tidak dapat menarik lagi janji tersebut jika pihak ketiga sudah menggunakannya.¹⁶

Sedangkan pada pasal 1318 KUHPerdara menjelaskan ketentuan para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut yaitu para ahli waris dan pihak-pihak yang mendapatkan hak-haknya. Hak dan kewajiban dari perjanjian tersebut akan diwariskan juga kepada para ahli waris. Akan tetapi, ahli waris hanya akan mendapatkan hak saja karena kewajiban akan tetap berada di tangan pihak yang membuat perjanjian.¹⁷

2. Jual Beli Tanah

Berdasarkan hukum, jual beli tanah mengacu kepada Hukum Adat yang sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi, Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran

¹⁶ Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁷ Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

sejumlah uang, yaitu harga pembelian.¹⁸ Jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang merupakan perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Tunai merupakan adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.

3. Iktikad Baik dalam Jual Beli

Iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pelaku usaha dan pembeli atau konsumen harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari kedua belah pihak. Dalam melaksanakan perjanjian, iktikad baik berkaitan dengan kesusilaan dan kepatutan. Asas iktikad baik dibedakan menjadi dua macam, yaitu:¹⁹

- 1) Iktikad baik pada saat akan mengadakan perjanjian
- 2) Iktikad baik pada waktu melaksanakan hak serta kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut.

Meskipun asas iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian terletak pada isi hati dari para pihak yang bersifat subjektif, namun asas ini dapat juga dinilai

¹⁸ R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Djambatan, Jakarta, 1982, hlm. 126.

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Loc. Cit.*

secara objektif dengan melihat perbuatan-perbuatan nyata para pihak yang melaksanakan isi perjanjian tersebut.

4. Sengketa Perdata

Menurut Kamus Besar Indonesia (KBBI), sengketa merupakan segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sengketa dapat bermula dari situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup.²⁰

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu melalui litigasi (melalui pengadilan) dan melalui non-litigasi (di luar pengadilan). Peraturan Perundang-undangan di Indonesia tidak memberikan definisi mengenai litigasi namun, menurut Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang Arbitrase, sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi iktikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

Penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (diluar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).²¹ Terhadap

²⁰ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1.

²¹ Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 8.

APS, telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase.

Upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan sendiri telah diakui di Indonesia, sebagaimana Pasal 38 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dimana terdapat lembaga lain yang memiliki fungsi berkaitan dengan kekuasaan kehakiman seperti penyelidikan dan penyidikan; penuntutan; pelaksanaan putusan; pemberian jasa hukum; dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.²²

5. Pembuktian

Pembuktian merupakan upaya untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.²³ Pembuktian juga merupakan upaya untuk memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa hukum yang diajukan tersebut.²⁴ Ketika menyelesaikan suatu perkara, sebelum hakim menjatuhkan atau mengambil putusan untuk mencari suatu kebenaran baik kebenaran materil maupun kebenaran formil bahwa hakim terlebih dahulu harus memeriksa alat-alat bukti yang diajukan para pihak.²⁵

²² Pasal 38 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

²³ Subekti, *Loc. Cit.*

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

²⁵ Latifah Amir, Pembuktian dalam Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara Dan Perkara Pidana, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2015, hlm. 2.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, sertifikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.²⁶ Hadirnya sertifikat untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, penerbitan sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang maksudnya adalah:²⁷

- a. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kuat dimaksudkan disini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- b. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Sistem pendaftaran hak, merupakan ciri sistem publikasi positif.
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat. Hal ini merupakan ciri dari sistem publikasi negatif.

Dalam persengketaan tanah di sidang pengadilan, sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan dapat dipakai hakim sebagai penguatan pembuktian untuk mencari kebenaran.²⁸ Begitupun dengan Akta Jual Beli (AJB) Tanah, kekuatan akta tersebut tetaplah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat

²⁶ Noor Atikah, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal*, Edisi No. 3 Vol. 1, 2022, hlm. 265-266.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ I Kadek Edy Gunawan, A. A Sagung Laksmi Dewi, dan Luh Putu Suryani, *Loc. Cit.*

umum dan karena ia adalah seorang pejabat, maka tindakan yang dilakukan ketika membuat akta tersebut merupakan tindakan jabatan, terlebih PPAT memiliki kewenangan yang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan, otomatis kewenangan tersebut dapat dimaknai sebagai kewenangan dalam kepustakaan hukum administrasi.²⁹

G. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini, diuraikan lebih rinci sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, dimana penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus yang dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti, pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah pembuktian dan iktikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.

²⁹ Mokhammad Rifki, *Loc. Cit.*

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007, hlm. 35.

Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisa terhadap peristiwa tertentu yang merujuk pada kondisi spesial yang merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah ketepatan dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik serta cara pengadilan dalam mempertimbangkan pembuktian penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder dengan bahan-bahan hukum sebagai berikut:

a. Data Sekunder

Data yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer yang merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang memiliki otoritas seperti Peraturan Perundang-undangan antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - d) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*; dan

e) Reglement voor de Buitengewesten (Rbg)

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang menjelaskan isi dari bahan hukum primer yang didapat dari buku-buku, jurnal-jurnal ilmiah, internet dan artikel yang terkait dengan pokok pembahasan rumusan masalah.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang berfungsi untuk memberi penjelasan dari bahan hukum primer dan/atau sekunder yang terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan pengkajian berbagai dokumen berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini berguna untuk memperoleh bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan cara mempelajari serta mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel maupun jurnal hasil penelitian, media massa, media elektronik, serta dokumen-dokumen yang terkait dengan pokok permasalahan didalam proposal penelitian ini.

6. Analisis Data

Penulis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara mengumpulkan data yang kemudian diolah dan dianalisis dengan dengan permasalahan yang ada. Hasil analisis tersebut kemudian disajikan ke dalam bentuk narasi.

7. Kerangka Skripsi

Sistematika penulisan merupakan rencana isi skripsi sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, dan metode penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM

Bab ini akan membahas penjelasan terkait jual beli, jual beli tanah, sengketa keperdataan, pembuktian serta tinjauan Hukum Islam tentang jual beli.

BAB III ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai pembahasan terkait ketepatan dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik serta cara pengadilan dalam mempertimbangkan pembuktian penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya dan juga berisi saran sebagai acuan guna memanfaatkan maupun

mengembangkan penelitian dalam skripsi ini agar lebih baik dan sempurna. Serta daftar pustaka sebagai daftar referensi yang peneliti gunakan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI, SENGKETA PERDATA, DAN

PEMBUKTIAN

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Perbuatan hukum jual beli merupakan perjanjian timbal balik antara dua pihak dimana satu pihak (penjual) menyerahkan kepemilikan barang tersebut, dan pihak lainnya (pembeli) membayar harga yang telah disepakati sebagai perpindahan hak milik barang tersebut.³¹ Perjanjian jual beli diatur mulai dari Pasal 1457 KUHPerdota hingga Pasal 1546 KUHPerdota. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota, perjanjian jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang tersebut.

Berdasarkan hukum, jual beli tanah mengacu kepada Hukum Adat yang sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi, Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan

³¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 2.

lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.³² Jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang merupakan perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Tunai merupakan adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.

2. Pengertian Pembeli Beriktikad Baik

Berdasarkan pendapat R. Subekti, pembeli beriktikad baik merupakan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik.³³ Berdasarkan pendapat Ridwan Khairandy, pembeli beriktikad baik merupakan seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa sang penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.³⁴ Kemudian, berdasarkan pendapat Agus Yudha Hernoko, pembeli

³² R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Djambatan, Jakarta, 1982, hlm. 126.

³³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 15.

³⁴ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2004, hlm.

beriktikad baik merupakan orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.³⁵

Pembeli beriktikad baik terhadap jual beli tanah dapat diartikan sebagai seorang pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu atau pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya.³⁶ Ketidaktahuan pembeli juga dapat disebabkan telah dicabutnya surat kuasa oleh pihak pemilik asal tanah, sehingga pembeli tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa sebenarnya tidak berwenang menjual tanah tersebut.³⁷

Pengertian pembeli beriktikad baik saat ini digantungkan pada terpenuhi atau tidaknya syarat formal peralihan hak atas tanah, seperti pembeli akan dianggap beriktikad baik ketika membeli obyek sengketa yang telah bersertifikat di hadapan PPAT, ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya, atau ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi.³⁸ Terdapat putusan-putusan terkait pengertian pembeli beriktikad baik sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/Sip/1980

³⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 25.

³⁶ Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beriktikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LelP, Jakarta, 2016, hlm. 122.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*, hlm. 123.

Putusan ini diputus oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Busthanul Arifin, S.H., H. Martina Notowidagdo, S.H., Ismail Rahardjo, S.H. Putusan ini menjelaskan bahwa pembeli beriktikad baik dapat dilihat dari ketidaktahuan sang pembeli mengenai telah dicabutnya surat kuasa oleh pemilik asal, sehingga pembeli juga tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa sebenarnya tidak berwenang menjual. Terhadap pencabutan surat kuasa, pemilik asal dianggap berkewajiban untuk segera memastikan agar pihak-pihak yang mungkin membeli tanahnya dapat mengetahui hal itu.³⁹

Ketidaktahuan pembeli beriktikad baik akan pencabutan surat kuasa, akan membuatnya dilindungi secara hukum untuk mempertahankan tanah yang telah dibelinya dari gugatan pemilik asal. Berdasarkan pertimbangan Hakim, Penggugat dalam membeli obyek sengketa telah beriktikad baik. Hal tersebut dikarenakan karena sewaktu membelinya melalui Tergugat III (sebagai kuasa Tergugat I dan II) sama sekali tidak mengetahui bahwa surat kuasa tersebut telah dicabut oleh Tergugat I dan jual beli dilakukan menurut cara sesuai Peraturan Perundang-undangan, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Dalam menentukan ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik, Hakim menggantungkannya pada tahu atau tidaknya pihak pembeli terhadap cacat hukum yang terdapat dalam jual beli tanahnya dan kesesuaian dengan Peraturan Perundang-undangan.⁴⁰

³⁹ *Ibid.*, hlm. 122-123

⁴⁰ *Ibid.*

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 176 K/Pdt/2011

Putusan ini diputus oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Atja Sondjaja, S.H., M.H., Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Prof. Dr. Muchsin, S.H. Pengertian pembeli beriktikad baik dalam perkara ini lebih diartikan sebagai telah terpenuhinya syarat formal. Dalam perkara ini, pembeli membeli tanah yang sudah bersertifikat hak milik dari penjual di hadapan PPAT. Pembeli mengira jual beli itu sudah sah. Namun, di kemudian hari digugat oleh orang yang mengaku sebagai ahli waris pemilik asal.⁴¹

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 527/Pdt.G/2009/PN.Dps, Majelis Hakim menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, serta menolak eksepsi Tergugat I, II, dan Turut Tergugat seluruhnya. Para Penggugat kemudian mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar yang melalui Putusan No. 87/Pdt/2010/PT.DPS tanggal 20 September 2010 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar.

Para Penggugat kemudian mengajukan kasasi pada tanggal 15 Oktober 2010 yang pada pokoknya keberatan terhadap *judex facti* karena telah melanggar asas *audi et alterem partem* dan asas *imparsialitas*, serta tidak mempertimbangkan fakta yang terungkap di persidangan. Permohonan kasasi tersebut oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia ditolak dengan pertimbangan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 125-126

Tergugat I membeli tanah sengketa yang sudah bersertifikat hak milik dari Penjual di hadapan PPAT. Oleh karena itu, sebagai pembeli beriktikad baik harus dilindungi. Sehingga, menurut pertimbangan Hakim, pihak ketiga yang membeli tanah bersengketa di hadapan PPAT dan telah terbit SHM, maka ia adalah pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi.⁴²

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011 tersebut telah memberikan pengertian terkait pembeli beriktikad baik. Secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik, seorang hakim dapat mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah. Selain itu, ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik juga bergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat formal peralihan hak atas tanah.

3. Syarat-Syarat Sah dan Asas-Asas Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian, maka dari itu syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat-syarat sah perjanjian atau perikatan. Adapun syarat-syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara:

a. Sepakat Untuk Mengikatkan Diri

Berdasarkan dengan adanya kata sepakat untuk mengikatkan diri, kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli harus bersepakat untuk

⁴² *Ibid.*

mengikatkan dirinya dengan perjanjian tersebut. Harus setuju juga dengan hal-hal pokok yang terdapat dalam perjanjian, sehingga apabila terjadi masalah di kemudian hari antara pihak satu dengan pihak yang lainnya, sudah ada sumber hukum untuk penyelesaiannya, yaitu perjanjian itu sendiri.

Kedua belah pihak yang terdapat dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam dengan kesepakatan bersama. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama dalam suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*).⁴³

b. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Setiap orang yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan orang-orang yang tidak cakap hukum, yaitu orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.⁴⁴

Berdasarkan Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dianggap dewasa jika ia telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah

⁴³ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 135.

⁴⁴ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

menikah.⁴⁵ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolok ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.⁴⁶ Adanya batas kedewasaan ini karena diperlukan oleh seseorang yang membuat suatu perjanjian benar-benar bertanggung jawab atas perbuatannya tersebut.

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kewajiban pelaku usaha dan hak pembeli atau konsumen. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban oleh kedua belah pihak.⁴⁷ Sementara itu mengenai pokok suatu benda perjanjian paling tidak harus disebutkan secara jelas jenisnya. Namun barang tersebut tidak harus selalu sudah ada atau sudah berada ditangannya si pembeli.⁴⁸ Menurut Ridwan Khairandy, bahwa objek perikatan adalah prestasi, maka perjanjian atau kontrak sebagai bagian dari perikatan juga memiliki objek yang sama yaitu prestasi. Prestasi harus tertentu atau setidaknya harus dapat ditentukan.⁴⁹ Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan prestasi, yang menurut undang-undang dapat berupa

⁴⁵ Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 177.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 19.

⁴⁹ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 186.

penyerahan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, dan/atau tidak melakukan suatu perbuatan.⁵⁰

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal menurut undang-undang disini adalah mengenai isi perjanjian itu sendiri, bukan alasan seseorang melakukan perjanjian tersebut. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa, seseorang menginginkan kepemilikan suatu barang dan pihak yang lain menginginkan uang. Lalu misalnya, ada orang yang membeli pisau disebuah toko pisau, kemudian digunakannya untuk membunuh. Perjanjian jual beli pisau antara orang tersebut dengan toko pisau adalah sah, terlepas untuk apa pisau itu akan digunakan. Kecuali apabila, dalam perjanjian jual beli disebutkan, hanya boleh membeli pisau jika digunakan untuk membunuh, maka isi perjanjian itu menjadi sesuatu yang terlarang. Dengan dipenuhinya keempat syarat tersebut, maka perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.⁵¹

Dengan demikian kesimpulan mengenai syarat-syarat sah perjanjian jual beli menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah apabila syarat-syarat yang telah disebutkan diatas tidak dipenuhi oleh kedua belah pihak perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dengan demikian perjanjian akan tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum apabila tidak dibatalkan oleh kedua belah pihak.

⁵⁰ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 123.

⁵¹ M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014, hlm. 49.

Perjanjian akan batal demi hukum dan dianggap seperti tidak pernah ada perjanjian apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi.

Dalam melaksanakan perjanjian, hal-hal yang harus diperhatikan selain syarat sah perjanjian jual beli adalah asas-asas perjanjian jual beli. Asas memiliki peran yang penting karena asas merupakan pedoman atau landasan dari suatu aturan hukum. Dalam hukum perjanjian atau perikatan, disebutkan lima asas penting, yaitu:⁵²

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang berbunyi “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.⁵³ Pengertian dari Pasal tersebut adalah bahwa adanya kebebasan yang diberikan undang-undang oleh para pihaknya untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan perjanjian, dan persyaratan perjanjian, serta menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Menurut buku III KUHPerdota, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan seluruh isi perjanjian dengan dua ketentuan. Namun, dua ketentuan tersebut memiliki batasan tertentu, yaitu bahwa isi yang dibuat

⁵² Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 9.

⁵³ Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan juga ketertiban umum.⁵⁴ Adapun kedua ketentuan tersebut sebagai berikut:

- 1) Apabila perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tidak lengkap diperbolehkan untuk melengkapinya
- 2) Apabila ada pihak atau kedua belah pihak membuat ketentuan sendiri tanpa sepengetahuan para pihak, perjanjian yang telah dibuat dapat disimpangi

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian, salah satu syarat yang disebutkan adalah kesepakatan para pihaknya. Asas ini menyatakan bahwa untuk melaksanakan perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat saja dan perjanjian tersebut akan berlaku setelah adanya kata sepakat (konsensus) tersebut. Kesepakatan adalah kesesuaian antara kehendak para pihak dengan pernyataan yang dituangkan para pihak di dalam suatu perjanjian.

Dalam asas konsensualisme terdapat pengecualian pada perjanjian formil. Perjanjian formil merupakan perjanjian yang membutuhkan formalitas tertentu yang dibuat secara tertulis dengan berpedoman pada undang-undang. Contohnya perjanjian perdamaian. Sedangkan perjanjian riil merupakan perjanjian yang memerlukan penyerahan benda yang menjadi objek perjanjian itu. Perjanjian riil akan mengikat jika hal-hal pokok dari perjanjian tersebut sudah mencapai kesepakatan. Contohnya jual beli dan sewa menyewa.

⁵⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 36.

Dengan demikian, perjanjian jual beli akan lahir dengan seluruh akibat hukumnya apabila sudah muncul kesepakatan mengenai harga dan barang.⁵⁵

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini juga disebut dengan asas kepastian hukum yang berarti bahwa isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak harus dihormati oleh hakim atau pihak ketiga sebagai layaknya sebuah undang-undang. Asas ini sangat berhubungan terhadap akibat hukum dalam suatu perjanjian. Hakim atau pihak ketiga tersebut tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang telah dibuat.

Apabila kedudukan para pihak dan masing-masing pihak yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian maka asas kepastian hukum dapat dipertahankan seluruhnya. Asas ini dapat ditemukan di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

d. Asas iktikad baik

Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pelaku usaha dan pembeli atau konsumen harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari kedua belah pihak. Dalam melaksanakan perjanjian, iktikad baik berkaitan dengan kesusilaan dan kepatutan. Asas iktikad baik dibedakan menjadi dua macam, yaitu iktikad baik pada saat akan mengadakan perjanjian dan iktikad

⁵⁵ Salim H.S., *Loc. Cit.*

baik pada waktu melaksanakan hak serta kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut.⁵⁶

Meskipun asas iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian terletak pada isi hati dari para pihak yang bersifat subjektif, namun asas ini dapat juga dinilai secara objektif dengan melihat perbuatan-perbuatan nyata para pihak yang melaksanakan isi perjanjian tersebut.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian diatur pada pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerduta. Menurut pasal 1315 KUHPerduta yaitu seseorang hanya diperbolehkan membuat perjanjian untuk diri sendiri saja.⁵⁷ Sedangkan menurut pasal 1340 KUHPerduta suatu perjanjian hanya akan berlaku untuk para pihak yang membuatnya.⁵⁸

Akan tetapi, ada pengecualian mengenai peraturan tersebut tentang kepentingan pihak ketiga (*derdenbeding*). Pengecualian mengenai asas kepribadian diatur pada pasal 1317 KUHPerduta yaitu dalam melaksanakan perjanjian pihak ketiga diperbolehkan menetapkan janji untuk kepentingannya dan seseorang tidak dapat menarik lagi janji tersebut jika pihak ketiga sudah menggunakannya.⁵⁹

⁵⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Loc. Cit.*

⁵⁷ Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁸ Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁹ Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sedangkan pada pasal 1318 KUHPPerdata menjelaskan ketentuan para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut yaitu para ahli waris dan pihak-pihak yang mendapatkan hak-haknya. Hak dan kewajiban dari perjanjian tersebut akan diwariskan juga kepada para ahli waris. Ahli waris hanya akan mendapatkan hak saja karena kewajiban akan tetap berada di tangan pihak yang membuat perjanjian.⁶⁰

4. Jual Beli Menurut Hukum Islam

Berdasarkan Hukum Islam, jual beli memiliki beberapa pengaturan tersendiri seperti larangan penipuan, larangan berbuat curang, unsur *gharar*. Terdapat pula pengaturan mengenai bentuk jual beli yang batal dan hak *khiyar*. Berbagai pengaturan tersebut juga berfungsi sebagai perlindungan terhadap konsumen atau pembeli. Pengaturan-pengaturan tersebut sebagai berikut.⁶¹

a. Larangan penipuan, berbuat curang, dan unsur *gharar*

Berdasarkan firman Allah SWT dalam al-Quran surat Al-Muthaffifin ayat 1 hingga 6 sebagai berikut:

' و !: ' ' t ' ا خ و ي ز و ه و ' !:
 :
 t'
 ' ' ' " 9 99 3 3 Z ' t
 t ' t t'

Artinya: “Kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang, yaitu orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi, dan apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi. Tidaklah orang-orang itu menyangka, bahwa

⁶⁰ Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶¹ Nurmaryithah Ziauddin, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Online, *PETTITA: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Syariah*, Edisi Nomor 1 Volume 2, 2017, hlm. 83.

sesungguhnya mereka akan dibangkitkan, pada suatu hari yang besar, (yaitu) hari (ketika) manusia berdiri menghadap Tuhan semesta alam?

Surat Al-Muthaffifin ayat 1 hingga 6 tersebut menjelaskan bahwa dalam jual beli tidak boleh adanya unsur kecurangan dan penipuan yang dapat merugikan salah satu pihak.

b. Bentuk jual beli yang batal

Menurut Hukum Islam, terdapat jual beli yang dibolehkan dan ada pula yang dilarang, pada jual beli yang dilarang terdapat yang batal hukumnya dan ada pula yang dilarang tapi sah. Seperti ketika transaksi jual beli yang mengandung unsur seperti cacat pada barang, barang tidak dikirim, hingga barang tidak sesuai dengan perjanjian termasuk kepada jual beli yang dilarang dan batal hukumnya. Jual beli dikatakan batal karena salah satu rukun dan syaratnya tidak terpenuhi.

*c. Hak *khiyar**

Menurut Hukum Islam, dalam jual beli diperbolehkan untuk memilih apakah akan meneruskan jual beli atau akan membatalkannya.⁶² Namun, ketika terjadi perselisihan dalam jual beli maka yang dibenarkan adalah sang penjual apabila keduanya tidak memiliki saksi dan bukti lain. Apabila hak *khiyar* diterapkan dalam jual beli maka akan dapat melindungi hak-hak pelaku usaha dan konsumen, hanya saja pada jual beli modern tidak ada hak *khiyar*,

⁶² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamala*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 83.

tetapi konsumen dapat meminta ganti rugi apabila barang yang dipesan terdapat cacat atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal akad.⁶³

B. Sengketa Perdata

1. Pengertian Sengketa

Sengketa merupakan suatu situasi dan kondisi ketika orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.⁶⁴ Sengketa juga merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.⁶⁵ Pengertian sengketa juga terkait kondisi ketika terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan rasa tidak puasnya kepada pihak kedua.

2. Pengertian Sengketa Tanah

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut menyatakan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian

⁶³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hlm. 115.

⁶⁴ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 1.

⁶⁵ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 13.

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 1 angka 2 peraturan tersebut menyatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Kemudian, Pasal 1 angka 3 peraturan tersebut menyatakan bahwa konflik pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Pasal 1 angka 4 peraturan tersebut menyatakan bahwa perkara pertanahan adalah perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Terdapat tiga penggolongan kasus yang merupakan sengketa dan konflik sebagai berikut:⁶⁶

- a. Kasus Berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
- b. Kasus sedang merupakan kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui

⁶⁶ Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

- c. Kasus ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk Penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, penanganan sengketa dan konflik dilakukan melalui tahapan pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Sengketa tanah juga merupakan sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut tanah dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.⁶⁷

3. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa perdata pada umumnya dilakukan dengan dua cara yaitu melalui pengadilan dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagai berikut:

⁶⁷ Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 18.

a. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional yang menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui pengadilan merupakan ultimum remidium setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.⁶⁸ Penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena menghasilkan suatu putusan *win-lose solution*.⁶⁹

Prosedur penyelesaian sengketa melalui pengadilan memiliki sifat yang lebih formal dan sangat teknis, hal tersebut sejalan dengan pendapat J. David Reitzel yang menyatakan, *there is a long wait for litigants to get trial*. Hal tersebut berarti untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap pada satu instansi peradilan harus mengantri.⁷⁰ Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan memiliki suatu kekurangan dengan suatu putusan pengadilan terkadang tidak menyelesaikan masalah namun, cenderung menimbulkan masalah baru dikarenakan lambat dalam penyelesaiannya,

⁶⁸ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1-2.

⁶⁹ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 16.

⁷⁰ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 233.

kondisi tersebut menyebabkan para pihak mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses litigasi.⁷¹

b. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau penyelesaian sengketa non-litigasi biasa dikenal dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).⁷² Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, APS merupakan suatu lembaga penyelesaian sengketa melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Berikut merupakan sarana APS di Indonesia:⁷³

1) Konsultasi

Berdasarkan Black's Law Dictionary, konsultasi merupakan *act of consulting or conferring; e.g. patient with doctor, client with lawyer. Deliberation of persons on some subject*. Hal tersebut memiliki arti bahwa konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan satu pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut. Para

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 244.

⁷² Rachmadi Usmani, *Op. Cit.*, hlm. 8.

⁷³ Riski Abdriana Yuriani, *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*, Skripsi Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Yogyakarta, 2013, hlm. 21-24.

pihak dapat menggunakan pendapat yang telah diberikan ataupun memilih untuk tidak menggunakan adalah bebas, karena tidak terdapat rumusan yang menyatakan sifat keterikatan atau kewajiban dalam melakukan konsultasi.⁷⁴

2) Negosiasi

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, pada dasarnya para pihak dapat menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak. Negosiasi juga merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.⁷⁵

3) Mediasi

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh seorang mediator. Pasal 6 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, menyebutkan bahwa terhadap sengketa

⁷⁴ Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, hlm. 429.

⁷⁵ Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit.*, hlm. 23.

yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi, maka penyelesaian sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, sehingga dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.

4) Konsiliasi

Berdasarkan Black's Law Dictionary, konsiliasi merupakan *conciliation is the adjustment and settlement of a dispute in a friendly, unantagonistic manner used in courts before trial with a view towards avoiding trial and in a labor disputes before arbitration, court of conciliation is a court which proposes terms of adjustment, so as to avoid litigation.*⁷⁶ Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi, dengan mediator berubah fungsi menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak apabila para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolusi.

Kesepakatan yang terjadi akan bersifat final dan mengikat para pihak.

Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu

⁷⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis : Hukum Arbitrase*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, hlm. 36.

kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, kedua cara ini melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.⁷⁷

5) Penilaian Ahli

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, penilaian ahli merupakan salah satu cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi. Arbitrase dalam suatu bentuk kelembagaan tidak hanya bertugas untuk menyelesaikan perbedaan atau perselisihan pendapat maupun sengketa yang terjadi di antara para pihak dalam suatu perjanjian pokok, melainkan juga dapat memberikan konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum atas permintaan dari setiap pihak yang memrlukannya tidak terbatas pada para pihak dalam perjanjian.

Pemberian opini atau pendapat (hukum) tersebut dapat merupakan suatu masukan bagi para pihak dalam menyusun atau membuat perjanjian yang akan mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, maupun dalam memberikan penafsiran ataupun pendapat terhadap salah satu atau

⁷⁷ Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, *Op. Cit.*, hlm. 434.

lebih ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak untuk
memerjelas pelaksanaannya.⁷⁸

6) Arbitrase

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, arbitrase merupakan suatu cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi atau konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama. Arbitrase diatur lebih lanjut dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

⁷⁸ *Ibid.*

C. Pembuktian

1. Pengertian Pembuktian

Pembuktian berasal dari kata bukti yang memiliki arti sebagai sesuatu yang menyatakan kebenaran peristiwa atau keterangan nyata.⁷⁹ Pembuktian merupakan tindakan atau perbuatan untuk membuktikan kebenaran atas suatu peristiwa yang telah terjadi. Pembuktian merupakan suatu proses untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.⁸⁰ Urgensi pembuktian berdasarkan hal tersebut adalah untuk memperoleh keyakinan dan dengan keyakinan tersebut bertujuan untuk memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok permasalahan, sehingga dengan terpenuhinya keyakinan tersebut hakim akan memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan.

Pembuktian juga merupakan ketentuan-ketentuan yang berisi penggarisan dan pedoman tentang cara-cara yang dibenarkan undang-undang untuk membuktikan kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa. Pembuktian juga merupakan ketentuan yang mengatur alat-alat bukti yang dibenarkan undang-undang yang boleh dipergunakan hakim dalam membuktikan kesalahan terdakwa.⁸¹ Hal tersebut memberikan arti bahwa pembuktian lebih menitik beratkan pada aspek

⁷⁹ Kamus Pusat Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008, hlm. 229.

⁸⁰ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 1.

⁸¹ M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP : Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 279.

penyajian alat-alat bukti, apakah alat bukti yang diajukan sah menurut hukum atau tidak.

2. Pengertian Pembuktian menurut Hukum Acara Perdata

Istilah tentang pembuktian apabila ditinjau dari hukum acara perdata merupakan suatu cara, proses, atau perbuatan untuk memberi bukti bahwa seseorang bersalah atau tidak bersalah dalam suatu peristiwa hukum didalam proses peradilan. Sehingga, pembuktian adalah suatu pencarian kebenaran atas materiil dimuka persidangan guna membuktikan kesalahan terdakwa menurut pasal yang didakwakan dengan menggunakan alat-alat bukti menurut Peraturan Perundang-undangan sebagai pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara.

Pembuktian dalam beperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses acara perdata. Kompleksitas itu akan semakin rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran. Meskipun kebenaran yang dicari dalam proses peradilan perdata, bukan kebenaran yang absolut, tetapi kebenaran yang bersifat relatif atau bahkan cukup bersifat kemungkinan. Untuk menemukan kebenaran yang demikian tetap menghadapi kesulitan.

Hingga saat ini, sistem pembuktian hukum acara perdata di Indonesia, masih menggunakan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dari Pasal 1865 hingga Pasal 1945, sedangkan dalam *Herzine Indonesische Reglement (HIR)* diatur dalam Pasal 162,

Pasal 165, Pasal 167, Pasal 169, hingga Pasal 177. Kemudian, dalam *Rechtreglement Voor de Buitengewesten (RBg)* diatur dalam Pasal 282 hingga Pasal 314.

3. Alat Bukti dan Kekuatan Pembuktian

Alat bukti merupakan segala sesuatu yang berhubungan dengan suatu perbuatan, dimana dengan alat-alat bukti tersebut, dapat dipergunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran adanya suatu tindak pidana yang telah dilakukan oleh terdakwa.⁸² Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR, alat bukti yang sah antara lain:

c. Bukti Tertulis

1) Akta

Untuk membuktikan suatu perjanjian diperlukan surat yang berisikan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Surat tersebut dapat berupa akta. Akta merupakan surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.⁸³

Terdapat dua macam akta, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang

⁸² Bambang Poernomo, *Seri Hukum Acara Pidana Pandangan Terhadap Azaz-azaz Umum Hukum Acara Pidana*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm. 2.

⁸³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 149.

berwenang untuk itu. Sedangkan, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang.

2) Surat Lainnya

Surat lain yang bukan akta merupakan semua alat bukti tertulis yang memenuhi unsur untuk adanya alat bukti tertulis, tetapi tidak memenuhi unsur-unsur untuk diakuinya sebagai suatu akta.

Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli tersebut terdapat maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.⁸⁴ Fotokopi suatu surat yang diajukan untuk sebuah pembuktian dalam pengadilan tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah, apabila fotokopi surat tersebut tidak dapat dicocokkan dengan surat asli.⁸⁵

d. Bukti Saksi

Kesaksian merupakan suatu alat bukti yang diberitahukan secara lisan dan pribadi oleh saksi, yang bukan pihak dalam perkara tersebut, untuk memberikan kepastian kepada hakim di muka persidangan tentang peristiwa yang dipersengketakan.⁸⁶

⁸⁴ Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁵ Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁶ Pasal 1902-Pasal 1908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

e. Persangkaan

Persangkaan merupakan kesimpulan-kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari peristiwa yang telah terbukti ke arah peristiwa yang belum terbukti. Terdapat dua jenis persangkaan yaitu persangkaan menurut hakim yang merupakan persangkaan yang dilakukan oleh hakim, berdasarkan kenyataan. Kedua, yaitu persangkaan menurut undang-undang yang merupakan persangkaan yang ditarik oleh undang-undang.

f. Pengakuan

Alat bukti pengakuan terbagi menjadi tiga macam yaitu pengakuan murni yang merupakan tergugat dalam jawabannya mengetahui sepenuhnya apa yang dialami penggugat. Kedua, pengakuan kualifikasi yang merupakan tergugat tidak mengetahui sepenuhnya, dan disertai sangkalan terhadap sebagian gugatan. Ketiga, pengakuan klausul yang merupakan apa yang didalilkan penggugat diakui tergugat namun, disertai keterangan tambahan.

g. Sumpah

Alat bukti sumpah terbagi menjadi tiga macam yaitu sumpah *decisoir* (pemutus) yang merupakan sumpah yang dibebankan kepada salah satu pihak atas permintaan salahsatu pihak lainnya. Kedua, sumpah *supletoir* (pelengkap) yang merupakan sumpah pelengkap yang bersifat melengkapi alat bukti yang sudah ada tetapi belum cukup. Ketiga, sumpah *aestimatoir* (penaksiran) yang merupakan sumpah yang diperintahkan oleh hakim karena

jabatannya kepada penggugat untuk menentukan jumlah uang ganti rugi yang dituntutnya.

Lebih lanjut terkait akta otentik yang mengandung tiga macam kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materil. Kekuatan pembuktian lahiriah merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta, artinya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diterima, dianggap, dan diperlakukan sebagai akta, sampai dapat dibuktikan sebaliknya.⁸⁷

Kekuatan pembuktian formal dengan akta otentik yang membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.⁸⁸ Kekuatan pembuktian materil merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada notaris, akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta.⁸⁹

⁸⁷ Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

4. Tugas Hakim dalam Pembuktian

Tugas hakim dalam pembuktian harus berpegang pada patokan yang digariskan prinsip-prinsip umum pembuktian dibagi dalam beberapa aspek sebagai berikut:⁹⁰

a. Tugas hakim bersifat pasif

Tugas hakim hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan para penggugat dan tergugat. Sehingga, tugas hakim dalam proses perkara perdata hanya terbatas pada mencari dan menemukan kebenaran formil serta kebenaran itu diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung.⁹¹

Makna pasif tersebut bukan hanya sekedar menerima dan memeriksa apa-apa yang diajukan para pihak, tetapi tetap berperan dan berwenang menilai kebenaran fakta yang diajukan ke persidangan, dengan ketentuan sebagai berikut:⁹²

- 1) Hakim tidak dibenarkan mengambil prakarsa aktif meminta para pihak mengajukan atau menambah pembuktian yang diperlukan.
- 2) Menerima setiap pengakuan dan pengingkaran yang diajukan para pihak di persidangan, untuk selanjutnya dinilai kebenarannya oleh hakim.

⁹⁰ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 568-589.

⁹¹ *Ibid.*

⁹² *Ibid.*

- 3) Pemeriksaan dan putusan hakim, terbatas pada tuntutan yang diajukan penggugat dalam gugatan.
- b. Putusan hakim berdasarkan pembuktian fakta

Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian. Pembuktian tidak dapat diterapkan tanpa ada fakta-fakta yang mendukungnya, dengan prinsip-prinsip pembuktian:⁹³

- 1) Fakta yang dinilai dan diperhitungkan, terbatas yang diajukan dalam persidangan.
 - 2) Fakta yang terungkap di luar pengadilan.
 - 3) Hanya fakta berdasar kenyataan yang bernilai pembuktian dengan alat bukti yang diajukan itu mengandung fakta berkait dan relevan atau bersifat *prima pasie* yang keadaan secara langsung berkaitan erat dengan perkara yang sedang diperiksa.
- c. Aliran baru menentang pasif-total kearah aktif-argumentatif

Berlawanan dengan hakim yang bersifat pasif, aliran ini menganggap hakim harus diberi peran aktif secara argumentatif dengan alasan-alasan:⁹⁴

- 1) Hakim bukan *aantreanenimes*, dikarenakan tidak pantas bagi hakim membiarkan para pihak berlaku sewenang-wenang menyodorkan dan menyampingkan kebenaran berisi kebohongan dan kepalsuan.

⁹³ Panggabean, *Hukum Pembuktian: Teori-Praktik dan Yurisprudensi Indonesia*, Alumni, Bandung, 2014, hlm. 43.

⁹⁴ *Ibid.*, hlm. 44.

2) Tujuan dan fungsi peradilan menegakkan kebenaran dan keadilan.

Sehingga hakim berperan aktif untuk menolak pengajuan fakta dan bukti.

Jika hakim tersebut mengetahui ada fakta dan bukti-bukti yang diajukan itu tidak benar dan bahwa pihak lawan telah melakukan penyangkalan atas fakta bukti kebenaran tersebut.

5. Teori dan Asas Pembuktian menurut Hukum Acara Perdata

Terdapat beberapa teori mengenai pembuktian sebagai berikut:

a. Teori Kekuatan Pembuktian Suatu Alat Bukti

Apabila membahas terkait penilaian pembuktian, alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke persidangan akan dilakukan penilaian, yang dalam hal ini yang berwenang untuk melakukan penilaian adalah Hakim. Pada umumnya, sepanjang undang-undang tidak mengatur sebaliknya, Hakim bebas untuk menilai pembuktian. Dalam hal ini, pembentuk undang-undang dapat mengikat Hakim pada alat-alat bukti tertentu. Sehingga Hakim tidak bebas menilainya, salah satu contohnya adalah alat bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian mengikat bagi Hakim maupun para pihak. Pada saat menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat oleh Undang-undang, dalam hal ini terdapat dua teori, yaitu:⁹⁵

1) Teori Pembuktian Bebas

⁹⁵ Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 40.

Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh Undang-Undang, maupun alat-alat bukti yang tidak disebutkan oleh Undang-Undang.

2) Teori Pembuktian Terikat

Hakim terikat dengan alat pembuktian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Putusan yang dijatuhkan, harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Lebih lanjut teori ini dibagi menjadi tiga antara lain:

a) Teori Pembuktian Negatif

Hakim terikat dengan larangan Undang-Undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

b) Teori Pembuktian Positif

Hakim terikat dengan perintah Undang-Undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

c) Teori Pembuktian Gabungan

Hakim bebas dan terikat dalam menilai hasil pembuktian. Dalam menilai pembuktian, seorang hakim harus pula mengingat asas-asas yang penting dalam hukum pembuktian perdata.

Lebih lanjut mengenai kekuatan pembuktian suatu alat bukti, kekuatan pembuktian suatu akta dapat dibedakan menjadi:

1) Kekuatan pembuktian luar

Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar.⁹⁶ Maksud dari kata memiliki daya pembuktian luar adalah melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap akta otentik harus dianggap benar sebagai akta otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.

2) Kekuatan pembuktian formil

Berdasarkan Pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan di dalamnya benar dari orang yang menandatangani tetapi meliputi pula kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta, mengenai tanggal yang tertera di

⁹⁶ M. Yahya Harahap sebagaimana dikutip oleh Siti Rokhayah, Pembuktian Dalam Upaya Memenangkan Perkara Perdata, terdapat dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13073/Pembuktian-Dalam-Upaya-Memenangkan-Perkara-Perdata.html>, Diakses tanggal 11 Agustus 2023 pukul 16:21 WIB.

dalamnya, sehingga tanggal tersebut harus dianggap benar, dan tanggal pembuatan akta tidak dapat lagi digugurkan oleh para pihak dan hakim.⁹⁷

3) Kekuatan pembuktian materiil

Mengenai kekuatan pembuktian materiil akta otentik menyangkut permasalahan benar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian materiil adalah persoalan pokok akta otentik.⁹⁸

b. Teori Beban Pembuktian

Pembagian beban pembuktian dikenal asas, yaitu siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikannya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 163 HIR atau 283 RBg. Hal ini secara sepintas mudah untuk diterapkan. Namun, sesungguhnya dalam praktik merupakan hal yang sukar untuk menentukan secara tepat siapa yang harus dibebani kewajiban untuk membuktikan sesuatu.⁹⁹ Terdapat prinsip yang sama dengan yang diatur dalam hukum acara perdata sebagaimana dimaksud Pasal 294 ayat (1) HIR dan Pasal 183 KUHAP, pada dasarnya mengatur tentang, Hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seseorang kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah ia memperoleh keyakinan bahwa sesuatu tindak pidana benar-benar terjadi dan bahwa terdakwa yang bersalah melakukannya.

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 55.

Sedangkan, dalam hukum acara perdata dalam rangka penilaian keabsahan penggunaan alat bukti tidak terdapat ketentuan semacam di atas, dan hanya mengenal prinsip pembuktian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 163 HIR, Pasal 164 HIR, dan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata yang menentukan bahwa, barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas suatu barang, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, ataupun menyangkal hak orang lain, maka orang itu harus membuktikannya. Berdasarkan rumusan Pasal 163 HIR/283 RBg jo. Pasal 1865 KUH Perdata tersebut, maka kedua belah pihak baik penggugat maupun tergugat dapat dibebani dengan beban pembuktian oleh Hakim. Hal tersebut bermakna bahwa hakim wajib memberikan beban pembuktian kepada penggugat untuk membuktikan dalil atau peristiwa yang dapat mendukung dalil tersebut, yang diajukan oleh penggugat, sedangkan bagi tergugat, Hakim wajib memberikan suatu beban pembuktian untuk membuktikan bantahannya atas dalil yang diajukan oleh penggugat.

Terdapat teori yang berkaitan dengan beban pembuktian yang dapat menjadi pedoman bagi seorang hakim antara lain:¹⁰⁰

1) Teori Hukum Subjektif

Teori hukum subjektif berpendapat bahwa suatu proses perdata selalu merupakan pelaksanaan dari hukum subyektif, dan siapa yang

¹⁰⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 135-136.

mengemukakan atau mengaku mempunyai hak harus membuktikannya. Dalam hal ini penggugat tidak perlu membuktikan semuanya. Penggugat berkewajiban membuktikan adanya peristiwa-peristiwa khusus yang bersifat menimbulkan hak, sedangkan tergugat harus membuktikan tidak adanya peristiwa-peristiwa (syarat-syarat) umum dan adanya peristiwa-peristiwa khusus yang bersifat menghalanghalangi dan bersifat membatalkan.¹⁰¹

2) Teori Hukum Objektif

Teori hukum objektif berpendapat bahwa penggugat harus membuktikan kebenaran dari peristiwa yang diajukannya dan kemudian mencari hukum objektifnya untuk diterapkan pada peristiwa tersebut. Hakim yang tugasnya menerapkan hukum objektif pada peristiwa yang diajukan oleh para pihak, hanya dapat mengabulkan gugatan apabila unsur-unsur yang ditetapkan oleh hukum objektif ada.¹⁰²

3) Teori Hukum Publik

Teori hukum publik menyatakan bahwa mencari kebenaran suatu peristiwa di dalam peradilan merupakan kepentingan publik, sehingga hakim harus diberi wewenang yang lebih besar untuk mencari kebenaran. Selain itu, terdapat kewajiban para pihak yang sifatnya hukum publik, yaitu

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² *Ibid.*

untuk membuktikan dengan segala macam alat bukti. Kewajiban ini harus disertai sanksi pidana.¹⁰³

4) Teori Hukum Acara

Asas kedudukan prosedural yang sama bagi para pihak di muka hakim, merupakan pembagian beban pembuktian menurut teori ini. Seorang hakim harus membagi beban pembuktian berdasarkan kesamaan kedudukan para pihak, asas ini membawa akibat bahwa kemungkinan untuk menang bagi para pihak harus sama. Oleh karena itu, hakim harus membebani para pihak dengan pembuktian secara seimbang atau patut.¹⁰⁴

Asas hukum merupakan aturan-aturan pokok yang tidak dapat lagi dijabarkan lebih lanjut, di atasnya tidak lagi ditemukan aturan-aturan yang lebih tinggi lagi. Asas hukum merupakan dasar bagi aturan-aturan hukum yang lebih rendah. Adapun asas-asas dalam Hukum Pembuktian adalah sebagai berikut:¹⁰⁵

a. Asas *ius curia novit*

Asas ini menyatakan bahwa seorang Hakim dianggap mengetahui akan hukum, hal ini berlaku juga dalam pembuktian, karena dalam membuktikan, tentang hukumnya tidak harus diajukan atau dibuktikan oleh para pihak, tetapi dianggap harus diketahui dan diterapkan oleh hakim.

b. Asas *audi et altera partem*

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ *Ibid.*

Asas ini menyatakan bahwa kedua belah pihak yang bersengketa harus diperlakukan sama. Kedudukan prosedural yang sama bagi para pihak di muka hakim. Ini berarti bahwa hakim harus membagi beban pembuktian berdasarkan kesamaan kedudukan para pihak secara seimbang. Dengan demikian kemungkinan untuk menang bagi para pihak haruslah sama.

c. *Asas actor sequitur forum rei*

Asas ini menyatakan bahwa suatu gugatan harus diajukan pada pengadilan di mana tergugat bertempat tinggal. Asas ini dikembangkan dari asas *presumption of innocence* yang dikenal dalam hukum pidana.

d. *Asas actorio incumbit probatio*

Asas ini menyatakan bahwa siapa yang mengaku memiliki hak maka ia harus membuktikannya.

e. *Asas acta publica probant sese ipsa*

Asas ini menyatakan bahwa akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat yang telah ditentukan, akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan otentik tidaknya akta tersebut.

f. *Asas testimonium de auditu*

Asas ini menyatakan bahwa dengan menggunakan alat bukti kesaksian, artinya adalah keterangan yang saksi peroleh dari orang lain, saksi tidak mendengarnya atau mengalaminya sendiri melainkan mendengar dari orang lain tentang kejadian tersebut. Pada umumnya, kesaksian berdasarkan

pendengaran ini tidak diperkenankan, karena keterangan yang diberikan bukan peristiwa yang dialaminya sendiri, sehingga tidak merupakan alat bukti dan tidak perlu lagi dipertimbangkan.

g. Asas unus testis nullus testis

Asas ini menyatakan bahwa satu saksi bukan saksi, artinya bahwa satu alat bukti saja tidaklah cukup untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa atau adanya hak. Pasal 169 HIR atau Pasal 306 RBg menyebutkan bahwa keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lainnya tidak dapat dianggap sebagai pembuktian yang cukup. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 665 K/Sip/1973, yang menentukan: “Satu surat bukti saja tanpa dikuatkan oleh alat bukti lain tidak dapat diterima sebagai pembuktian.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk

Sebelum masuk pada bagian penelitian dan pembahasan, peneliti akan menjelaskan terlebih dahulu terkait gambaran umum, para pihak, unsur pasal yang dilanggar, dan pertimbangan hakim Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk sebagai berikut.

1. Gambaran Umum Perkara

Perkara ini bermula dengan gugatan yang dilakukan oleh Suratno (selaku Penggugat) sebagai pihak pembeli yang telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik Ginanjar Agung Wijaya (selaku Tergugat I) seluas 221 m² yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dikarenakan Tergugat I berada di dalam tahanan maka tidak dapat melakukan proses jual beli tanah miliknya, sehingga Tergugat I memberikan surat kuasa menjual Nomor: 9 tertanggal 21 November 2018 kepada Agus Proklamanto selaku (Tergugat II) guna membantu proses penjualan tanah.

Kemudian, hubungan jual beli tanah tersebut dilakukan dengan Tergugat II dan Koperasi Lima Garuda selaku (Tergugat III) dikarenakan tanah tersebut pada saat Penggugat membelinya masih menjadi jaminan hutang Tergugat I pada Tergugat III sehingga Penggugat sebagai orang awam dengan iktikad baik sangat

percaya kepada Tergugat III. Pada tanggal 14 Desember 2020, Penggugat telah membayar lunas uang harga tanah tersebut sebesar Rp 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah) dan telah menerima penyerahan/menguasai fisik asli tanah dari pihak Tergugat III yang mendapat hak dari hasil penjualan tanah karena Tergugat I tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat III maka sebelum dilakukan lelang dijual lah tanah tersebut kepada Penggugat atas sepengetahuan Tergugat I yang telah memberikan kuasa jual kepada Tergugat II.

Permasalahan hukum timbul ketika setelah terjadinya pembayaran tanah tersebut dan atas pembayaran tersebut sudah diterima, namun Para Tergugat justru melepas tanggung jawab dan kewajiban mereka untuk menandatangani Akta Jual Beli maupun proses peralihan hak. Pihak Penggugat juga telah berulang kali mencoba menanyakan baik kepada Para Tergugat namun, tidak ada tindakan apapun yang dilakukan selaku penjual yang beriktikad baik. Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik yang telah melakukan kewajibannya namun, merasa ditelantarkan dan tidak mendapatkan hak-haknya. Para Tergugat dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak bertanggung jawab untuk membantu Penggugat untuk memproses dan menandatangani Akta Jual Beli dalam proses peralihan hak terhadap tanah yang sudah lunas tersebut.

2. Identifikasi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN

Yk

a. Para Pihak

1) Penggugat

Suratno, berkedudukan di Jl. Wiji Adisoro 36 RT 006 RW 001 Kel. Prenggan, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, Prenggan, Kotagede, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUNI PRASETYO NUGROHO, SH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, No.896/PDT/XI/2022 tertanggal 16 November 2022.

2) Tergugat

- a) Ginanjar Agung Wijaya, bertempat tinggal di Jl. Soragan Perum Sinar Soto Sawah BB14 RT 007 RW 000, Kelurahan Ngestiharjo, Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zahru Arqom, S.H., M.H.Lit., Yuni Iswanto, S.H., M. Mukhlis R.S. Khitam, S.H., dan Septyansyah Nur E., S.H., M.H.Li., berdasarkan surat kuasa khusus Tanggal 04 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, No.25/PDT/I/2023 tertanggal 10 Januari 2023, sebagai Tergugat I.
- b) Agus Proklamanto, S.E, bertempat tinggal di Jl. Adisucipto 75, Demangan Baru RT 001 RW 047, Kel. Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, Prov. Yogyakarta, Desa Caturtunggal, Depok, Kab. Sleman, DI Yogyakarta, sebagai Tergugat II.

c) Koperasi Lima Garuda, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di kantor cabang Jl. Gondosuli No. 27, Kel. Baciro, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta dan berkantor pusat di Ruko Mutiara Blok C No 12, Jl. Jend. A.Yani, Kelurahan Margajaya, Kota Bekasi namun saat ini tidak diketahui domisili/alamatnya, sebagai Tergugat III.

b. Unsur Pasal yang dilanggar

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk, Suratno telah membeli secara sah dan lunas tanah dan bangunan SHGB No. 00211/Demangan, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta. Namun, Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena dengan sengaja tidak memproses Akta Jual Beli. Bahwa sebagai akibat dari PMH berupa tindakan penguasaan illegal menguasai fisik Sertipikat HGB No. 0211/Demangan, Surat Ukur No.: 41/71, Tanggal 13 Desember 1995, luas 221 m², atas nama Ginanjar Agung Wijaya, yang terletak, telah menimbulkan kerugian bagi Suratno.

PMH sendiri diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Kemudian pada Pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi, setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya. Adapun unsur-

unsur agar dapat dikatakan PMH sendiri antara lain adanya perbuatan melawan hukum, adanya kerugian, adanya kesalahan, dan terdapat hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian.¹⁰⁶

c. Pertimbangan Hakim

Adapun pertimbangan Majelis Hakim yang terdiri atas Heri Kurniawan, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, dan Vonny Trisaningsih, S.H., M.H. dan Tri Asnuri Herkutanto, S.H., M.H. selaku Hakim Anggota memiliki pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yaitu bertanda T1-1 sampai dengan T1-14 dan 1 (satu) orang saksi yang bernama Djoko Mulyono;
- 2) Menimbang bahwa, selanjutnya apakah terhadap Obyek sengketa tersebut Tergugat II dapat memperjual belikannya kepada Penggugat majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:
- 3) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Akta Kuasa Menjual Nomor : 09 tanggal 21 November 2018 dibuat oleh Notaris Eduard Ardyanto, S.H., telah dapat membuktikan adanya perbuatan Tergugat II yang dengan Akta Kuasa Menjual dari Tergugat I tersebut dan dikuatkan pula dengan keterangan saksi dari Notaris yang membuat Akta Kuasa Menjual tersebut membuktikan adanya tindakan dari Tergugat II atas dasar Akta Kuasa Menjual Nomor : 09 tanggal 21 November 2018 untuk bertindak menjual sebidang tanah dengan SHGB Nomor : 00211/Demangan, gambar situasi tertanggal 13 Desember 1995, nomor 4171 seluas 221 M2 (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang terdaftar atas nama Ginanjar Agung Wijaya atau dalam hal ini Tergugat I;
- 4) Menimbang, bahwa dari Bukti P-1 tersebut dan dari keterangan saksisaksi Eduart Ardiyanto, S.H. dan keterangan saksi Cahyo Antono atas dasar Akta Kuasa Menjual Nomor :

¹⁰⁶ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Depok, 2003, hlm. 36.

09 tanggal 21 November 2018 dibuat oleh Notaris Eduard Ardyanto, S.H., tersebut maka Tergugat II dengan dibantu saksi Cahyo Antono telah menawarkan kepada Penggugat. Yang selanjutnya Penggugat karena berdasarkan informasi yang diperoleh dari saksi Eduard Ardiyanto, S.H. selaku Notaris menjadi yakin dan mau melakukan pembelian terhadap Obyek sengketa, karena yang memberikan keterangan tentang keadaan Obyek sengketa tidak bermasalah dan dapat ditransaksikan itu berasal dari saksi Eduard Ardiyanto, S.H., selaku Notaris;

- 5) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7 dengan adanya kesepakatan harga maka Penggugat telah melunasi pembelian tanah Obyek sengketa tersebut dengan Harga senilai Rp3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah);
- 6) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas apakah tindakan Penggugat dapat dibenarkan melakukan pembelian terhadap Obyek sengketa? Majelis Hakim akan pertimbangkannya sebagai berikut:
- 7) Menimbang, bahwa berdasarkan Syarat-syarat pembeli beriktikad baik Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke IX dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).” “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.” Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke VIII bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.” Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana pula dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya):
 - a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang undangan, yaitu:
 - (1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;

- (2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997, atau;
 - (3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- b) Melakukan kehati hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- (1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - (2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
 - (3) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- 8) Menimbang, bahwa dari fakta bukti-bukti surat dan keterangan saksi Penggugat, telah ternyata Penggugat dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut telah melalui Pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris selaku pembuat Akta Kuasa Menjual Nomor : 09 tanggal 21 November 2018 dibuat oleh Notaris Eduard Ardyanto, S.H., antara Tergugat I dan Tergugat II, dan juga dari Keterangan saksi Notaris, yang juga sebagai saksi dalam perkara ini menerangkan kepada Penggugat tentang status tanah berada pada pihak tergugat III yang sedang dalam status jaminan/Hak Tanggungan, sehingga guna menutupi tindakan dari Tergugat I yang telah gagal untuk melunasi terhadap hutangnya kepada Tergugat III maka Penggugat diminta untuk segera melunasi atau menutupi tunggakan terhadap Tergugat III atau koperasi Simpan Pinjam Lima Garuda yang memberikan Hak Tanggungannya kepada Tergugat I, dimana dalam bukti P-11 bila memperhatikan dalam halaman perubahan Buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00211/ Demangan telah dibuat pula Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh saksi Eduard Ardyanto, S.H., atau dihadapan PPAT nomor 05/2019 tanggal 11/2/2019, dan dari bukti P-12 Surat permohonan roya Nomor: 0007/SPR/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke BPN tertanggal 14 Desember 2020, bukti P-13 Surat pelunasan seluruh kewajiban Nomor: 0007/SKL/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke TERGUGAT I tertanggal 14

Desember 2020, bukti P-14 Surat keterangan dari Notaris EDUARD ARDYANTO perihal akan dilakukan proses roya dan peralihan hak jual beli sebidang tanah dan bangunan SHGB 00211/Demangan dari TERGUGAT I ke PENGGUGAT tertanggal 14 Desember 2020, dan bukti P-15 tanda terima dokumen SHGB No. 00211/Demangan untuk keperluan proses peralihan hak karena jual beli yang dibuat oleh Notaris EDUARD ARDYANTO, S.H., telah dapat membuktikan tindakan dari Penggugat terhadap Obyek sengketa tersebut telah dianggap telah bersikap hati-hati karena semua perbuatan jual beli peralihan hak atas tanah tersebut didasarkan adanya dokumen bukti P-1 sampai dengan P-15 dan keterangan saksi Eduard Ardyanto, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dihadapan Notaris dalam setiap proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III tersebut , sehingga Penggugat mau melakukan pembelian terhadap Obyek sengketa dan faktanya berdasarkan keterangan saksi Eduard Ardyanto, S.H., dan keterangan saksi Cahyo Antono proses pelunasan terhadap pembelian tanah obyek sengketa tersebut telah dilunasi dan Sertifikat telah diserahkan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan sekarang dalam penguasaan Penggugat, dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran Penggugat telah melunasi pembelian tanah Obyek sengketa tersebut;

- 9) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terhadap Petitum angka 2 Penggugat “Menyatakan tanah Obyek Sengketa yaitu tanah dan bangunan SHGB No. 00211/Demangan, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta telah dibeli secara sah dan lunas oleh PENGGUGAT” menurut Majelis Hakim telah dapat dibuktikan maka petitum angka 2 ini dapat dikabulkan;

d. Amar Putusan

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk adalah sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan tanah Obyek Sengketa yaitu tanah dan bangunan SHGB No. 00211/Demangan, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta telah dibeli secara sah dan lunas oleh PENGGUGAT;

- 3) Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dengan sengaja tidak memproses Akta Jual Beli kepada PENGGUGAT;
 - 4) Menghukum kepada TERGUGAT I untuk menandatangani Akta Jual Beli terhadap Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT;
 - 5) Menghukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membantu proses peralihan hak atas obyek sengketa kepada PENGGUGAT;
 - 6) Menghukum PARA TERGUGAT atau siapapun yang oleh karenanya mendapatkan kuasa dari PARA TERGUGAT yang menguasai Obyek Sengketa untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, bersih dan aman dari gangguan siapapun;
 - 7) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- 1) Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
 - 2) Menghukum Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.794.000,- (Dua Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat ribu Rupiah);

A. Tolok Ukur Hakim dalam Menyatakan Penggugat Sebagai Pembeli Beriktikad Baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk

Pada dasarnya, tujuan diadakannya suatu proses beracara pada pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim.¹⁰⁷ Demi memberikan suatu putusan yang menciptakan tujuan hukum yaitu memberikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masyarakat, maka seorang hakim harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, serta peraturan hukum yang mengaturnya yang

¹⁰⁷ M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafik, Jakarta, 2003, hlm. 48.

akan diterapkan, baik peraturan hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum yang tidak tertulis seperti hukum kebiasaan.¹⁰⁸

Posisi dan peran hakim sebagai aparat penegak hukum di semua tingkat pengadilan menjadi sangat penting, terlebih dengan segala kewenangan yang dimilikinya. Melalui putusnya, seorang hakim dapat mengalihkan hak kepemilikan seseorang, mencabut kebebasan warga negara, menyatakan tidak sah tindakan sewenang-wenang pemerintah terhadap masyarakat, hingga memerintahkan penghilangan hak hidup seseorang.¹⁰⁹ Sehingga, tugas dan wewenang yang dimiliki oleh hakim harus dilaksanakan dalam kerangka penegakan hukum, kebenaran dan keadilan sesuai Peraturan Perundang-undangan maupun kode etik tanpa membedakan orang seperti diatur dalam lafal sumpah seorang hakim.¹¹⁰

Berdasarkan pendapat M. Syamsudin, proses pembuatan putusan hakim yang baik setidak-tidaknya berisi enam poin utama pada proses penalaran hukumnya antara lain:¹¹¹

1. Seorang analis harus dapat mengidentifikasi fakta-fakta yang benar untuk menghasilkan suatu struktur kasus yang sesungguhnya (das Sein);

¹⁰⁸ Riduan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1998, hlm. 83.

¹⁰⁹ Khudzaifah Dimyati, J. Djohansjah, dan Alexander Lay, *Potret Profesionalisme Hakim dalam Putusan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 30-31.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ M. Syamsudin, Keadilan Prosedur dan Substantif Dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari Kajian Putusan Nomor 74/PdI.G/2009/PN.IK, *Jurnal Yudisial*, Edisi No. I Vol. 7, 2014, Jakarta, hlm. 22.

2. Fakta yang terjadi pada kasus tersebut kemudian dihubungkan dengan sumber-sumber hukum (*das sollen*) yang relevan agar dapat ditetapkan suatu permasalahan hukum;
3. Setelah dapat menghubungkan antara fakta dengan sumber hukum dan ditentukannya permasalahan hukum, maka dapat dilihat apakah ada relevansi kandungan pada aturan hukum dengan permasalahan. Hal ini penting untuk menciptakan struktur yang koheren;
4. Dihubungkan struktur hukum dengan struktur kronologis faktanya;
5. Mencara alternative-alternatif langkah penyelesaian kasus yang mungkin dapat dilakukan sehingga tidak hanya berdasarkan struktur hukum dan satu kajian ilmu hukum saja;
6. Menetapkan pilihan atas alternative penyelesaian kasus yang kemudian dibuat dalam pertimbangan dan dijadikan bahan untuk argument putusan.

Seorang hakim dapat memutus suatu sengketa dengan obyektif dan adil apabila memperhatikan proses analisis dalam melakukan putusan tersebut di atas. Keadilan dan obyektifnya putusan hakim dapat diukur dengan melalui beberapa indikator bahwa putusan hakim obyektif jika pertimbangan yang dihadirkan oleh hakim terlihat jujur. Ukuran jujur tersebut antara lain:¹¹²

1. Adanya kesesuaian fakta, keterangan saksi, keterangan para pihak yang bersengketa. Sehingga dapat disimpulkan dan terjadi sinkron;
2. Adanya kesesuaian antara keterangan pada fakta persidangan dengan fakta yang ada dalam putusan;
3. Sikap kejujuran hakim dalam membuat pertimbangan dengan melihat unsur-unsur perbuatannya didalam noffna hukum yang disesuaikan dengan fakta-fakta untuk dapat dibuktikan.

Hakim dituntut untuk dapat mengungkap semua fakta dan bukti serta menilai dengan nilai obyektifitas hakim. Adapun parameter keadilan prosedural pada putusan perkara perdata sebagai berikut:¹¹³

1. Keadilan Prosedural

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ Umar Haris Sanjaya, Keadilan Hukum Pada Pertimbangan Hakim dalam Memutus Hak Asuh Anak, *Yuridika*, Edisi No. 2 Vol. 30, 2015, hlm. 136.

- a. Asumsi dasar
 - b. Keadilan prosedural adalah keadilan yang terkait dengan perlindungan hak-hak hukum para pihak penggugat/tergugat/pihak yang berkepentingan dalam setiap tahap proses beracara di pengadilan;
 - c. Hasil pengukuran; Jika hasil pengukuran nilainya positif, maka dianggap terdapat keadilan prosedural. Sebaliknya jika hasil penilaian bersifat negatif, maka tidak ada keadilan prosedural.
2. Penjabaran Keadilan Prosedural
- a. Apakah putusan hakim dalam putusan yang diteliti telah memuat norma-norma yang harus ada dalam suatu putusan pengadilan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
 - b. Apakah putusan hakim sudah mencermati alat-alat bukti yang sah sebagaimana diafur pada hukum acara perdata.
 - c. Apakah penerapan hukum pembuktian sudah sesuai dengan undang-undang, doktrin atau yurisprudensi.
 - d. Apakah hakim sudah memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat dalam pertimbangannya.
 - e. Apakah hari dan tanggal dilakukan musyawarah majelis hakim dalam pengambilan keputusan berbeda dengan hari atau tanggal putusan diucapkan.

Dalam menyatakan seorang penggugat sebagai pembeli beriktikad baik, terdapat dua yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011. Berdasarkan kedua yurisprudensi tersebut, hakim menggantungkannya pada tahu atau tidaknya pihak pembeli terhadap cacat hukum yang terdapat dalam jual beli tanahnya dan kesesuaian dengan Peraturan Perundang-undangan.¹¹⁴ Selain itu, pihak yang membeli tanah bersengketa di hadapan PPAT dan telah terbit SHM, maka ia adalah pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi.¹¹⁵ Secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik,

¹¹⁴ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980.

¹¹⁵ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011.

Hakim mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.

Tolak ukur seorang pembeli dapat dikatakan memiliki iktikad baik pada dasarnya tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang dimana suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Namun, ketentuan tersebut sangat abstrak dan tidak ada pengertian dan tolok ukur itikad baik dalam KUHPerdara. Oleh karena itu, pembeli beriktikad baik saat ini digantungkan terhadap terpenuhi atau tidaknya syarat formal peralihan hak atas tanah, seperti pembeli akan dianggap beriktikad baik ketika membeli obyek sengketa yang telah bersertifikat di hadapan PPAT, ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya, atau ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi.¹¹⁶

Adapun putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait ciri-ciri dan tolak ukur pembeli beriktikad baik sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/Sip/1980

Putusan ini diputus oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Busthanul Arifin, S.H., H. Martina Notowidagdo, S.H., Ismail Rahardjo, S.H. Putusan ini menjelaskan bahwa pembeli beriktikad baik dapat dilihat dari ketidaktahuan sang pembeli mengenai telah dicabutnya surat kuasa oleh pemilik asal, sehingga pembeli juga tidak mengetahui bahwa pemegang

¹¹⁶ *Ibid.*, hlm. 123.

kuasa sebenarnya tidak berwenang menjual. Terhadap pencabutan surat kuasa, pemilik asal dianggap berkewajiban untuk segera memastikan agar pihak-pihak yang mungkin membeli tanahnya dapat mengetahui hal itu.¹¹⁷

Ketidaktahuan pembeli beriktikad baik akan pencabutan surat kuasa, akan membuatnya dilindungi secara hukum untuk mempertahankan tanah yang telah dibelinya dari gugatan pemilik asal. Berdasarkan pertimbangan Hakim, Penggugat dalam membeli obyek sengketa telah beriktikad baik. Hal tersebut dikarenakan karena sewaktu membelinya melalui Tergugat III (sebagai kuasa Tergugat I dan II) sama sekali tidak mengetahui bahwa surat kuasa tersebut telah dicabut oleh Tergugat I dan jual beli dilakukan menurut cara sesuai Peraturan Perundang-undangan, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Dalam menentukan ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik, Hakim menggantungkannya pada tahu atau tidaknya pihak pembeli terhadap cacat hukum yang terdapat dalam jual beli tanahnya dan kesesuaian dengan Peraturan Perundang-undangan.¹¹⁸

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 176 K/Pdt/2011

Putusan ini diputus oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Atja Sondjaja, S.H., M.H., Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Prof. Dr. Muchsin, S.H. Pengertian pembeli beriktikad baik dalam perkara ini lebih diartikan sebagai telah terpenuhinya syarat formal. Dalam perkara ini, pembeli

¹¹⁷ *Ibid.*, hlm. 122-123

¹¹⁸ *Ibid.*

membeli tanah yang sudah bersertifikat hak milik dari penjual di hadapan PPAT. Pembeli mengira jual beli itu sudah sah. Namun, di kemudian hari digugat oleh orang yang mengaku sebagai ahli waris pemilik asal.¹¹⁹

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 527/Pdt.G/2009/PN.Dps, Majelis Hakim menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, serta menolak eksepsi Tergugat I, II, dan Turut Tergugat seluruhnya. Para Penggugat kemudian mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar yang melalui Putusan No. 87/Pdt/2010/PT.DPS tanggal 20 September 2010 menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar.

Para Penggugat kemudian mengajukan kasasi pada tanggal 15 Oktober 2010 yang pada pokoknya keberatan terhadap *judex facti* karena telah melanggar asas *audi et alterem partem* dan asas *imparsialitas*, serta tidak mempertimbangkan fakta yang terungkap di persidangan. Permohonan kasasi tersebut oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia ditolak dengan pertimbangan bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat I membeli tanah sengketa yang sudah bersertifikat hak milik dari Penjual di hadapan PPAT. Oleh karena itu, sebagai pembeli beriktikad baik harus dilindungi. Sehingga, menurut pertimbangan Hakim, pihak ketiga yang membeli tanah bersengketa di hadapan PPAT dan telah terbit SHM, maka ia adalah pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi.¹²⁰

¹¹⁹ *Ibid.*, hlm. 125-126

¹²⁰ *Ibid.*

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011 tersebut telah memberikan ciri-ciri dan tolak ukur terkait pembeli beriktikad baik. Secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik, seorang hakim dapat mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah. Selain itu, ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik juga bergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat formal peralihan hak atas tanah.

Sikap yang harus diambil oleh seorang Hakim yaitu praduga kompetensi yang dimana Hakim tidak seharusnya mempertanyakan keadilan dalam isi perjanjian, tetapi melaksanakan persetujuan yang telah dibuat. Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk, adapun gugatan Penggugat terkait pembeli beriktikad baik adalah sebagai berikut:

1. Bahwa setelah terjadinya pembayaran obyek sengketa dan atas pembayaran tersebut sudah di terima oleh Para Tergugat namun Para Tergugat justru melepas tanggung-jawab dan kewajibannya untuk menandatangani Akta Jual Beli maupun proses peralihan hak sampai gugatan ini diajukan padahal Penggugat sudah berulang-ulang kali mencoba menanyakan baik ke Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III namun tidak ada tindakan apapun yang dilakukan selaku penjual yang beriktikad baik, sehingga terpaksa mengajukan gugatan in casu kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta;
2. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik dimana telah melakukan kewajibannya namun hingga saat ini merasa ditelantarkan dan tidak mendapatkan hak-haknya sehingga dengan demikian telah terbukti adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena Para Tergugat dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak bertanggung jawab untuk membantu Penggugat memproses dan menandatangani Akta Jual Beli dalam proses peralihan hak terhadap obyek sengketa yang sudah lunas in casu; Vide : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor

251 K/Sip/1958, menyatakan, pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

3. Bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beriktikad baik maka sudah sepatutnya secara formal hukum Tergugat I dihukum untuk membantu proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) guna balik nama obyek sengketa kepada Penggugat dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Terhadap gugatan tersebut di atas, Para Tergugat memiliki eksepsi sebagai berikut:

1. Oleh dan karena Penggugat tidak memeriksa dengan hati-hati formil dan materiil tanah objek sengketa, maka Penggugat tidak dapat dikatakan pembeli beriktikad baik kalau seandainya memang benar telah mengeluarkan uang bermaksud untuk membeli.
2. Terhadap posita 8 dan 9 Penggugat adalah tidak benar, Penggugat bukanlah pembeli beriktikad baik melainkan pembeli yang “ceroboh” karena tidak hati-hati dan cermat. Seharusnya sebelum menyerahkan uang “apabila benar” melakukan kroscek terlebih dahulu kepada Tergugat I selaku pemilik sah Objek Sengketa apakah benar berkehendak untuk memperjual belikan bidang tanah milik TERGUGAT I tersebut Bahwa harga yang didalilkan Penggugat sebesar Rp. 3.100.000.000 (tiga milyar seratus juta rupiah) jelas merupakan harga yang jauh dari harga pasar atau dengan kata lain “sangat murah” dan tidak wajar untuk harga atas objek sengketa.
3. Selanjutnya, apabila benar objek sengketa Tergugat I akan dilakukan proses lelang oleh Tergugat III, maka Penggugat disebut dan dianggap pembeli beriktikad baik seharusnya membeli dengan mekanisme lelang, bukan justru membuat kesepakatan yang melawan hukum dengan Tergugat II dan Tergugat III yang mana jelas-jelas tidak mempunyai kewenangan menjual bawah tangan atas objek sengketa kepada pihak manapun. Sedemikian Penggugat bukanlah pembeli beriktikad baik.
4. Bahwa apabila bukan pembeli beriktikad baik melainkan, tertipu atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan atas perbuatan Penggugat sendiri yang tidak hati-hati. Pasal 1366 KUH Perdata yang menegaskan bahwa, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya. Sedemikian terhadap terhadap posita 8 dan 9 Penggugat patut dan layak untuk ditolak atau dikesampingkan.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa Para Tergugat pada perkara tersebut mendalilkan Tergugat sebagai seseorang yang ceroboh karena tidak hati-hati dan cermat. Kemudian, Para Tergugat juga mendalilkan bahwa dikarenakan perbuatan Penggugat sendiri yang tidak hati-hati maka berdasarkan Pasal 1366 KUHPerdara yang menegaskan bahwa, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya.

Majelis Hakim memiliki pendapat tersendiri berdasarkan pertimbangan Hakim paragraf 13 hingga paragraf 15 sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa berdasarkan Syarat-syarat pembeli beriktikad baik Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012. Dalam butir ke IX dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).” “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.” Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke VIII bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.” Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana pula dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya):
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang undangan, yaitu:
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - 2) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997, atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
 - 3) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim dalam menyatakan Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik menggunakan dua dasar hukum yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pertimbangan hakim tersebut juga telah sesuai dengan dua yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011. Kedua yurisprudensi tersebut menyimpulkan bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik, Hakim mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.

Untuk memenuhi kedua kriteria pembeli beriktikad baik sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, tanah obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHGB No. 00211/Demangan, Kelurahan Demangan,

Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta juga telah dibeli secara sah dan lunas oleh Penggugat. Hal tersebut berdasarkan dua fakta hukum dalam pertimbangan hukum paragraf 14 sebagai berikut:

1. Penggugat dalam melakukan perjanjian jual beli tersebut telah melalui Pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris selaku pembuat Akta Kuasa Menjual Nomor : 09 tanggal 21 November 2018 dibuat oleh Notaris Eduard Ardyanto, S.H., antara Tergugat I dan Tergugat II, dan juga dari Keterangan saksi Notaris, yang juga sebagai saksi dalam perkara ini menerangkan kepada Penggugat tentang status tanah berada pada pihak tergugat III yang sedang dalam status jaminan/Hak Tanggungan, sehingga guna menutupi tindakan dari Tergugat I yang telah gagal untuk melunasi terhadap hutangnya kepada Tergugat III maka Penggugat diminta untuk segera melunasi atau menutupi tunggakan terhadap Tergugat III atau koperasi Simpan Pinjam Lima Garuda yang memberikan Hak Tanggungannya kepada Tergugat I, dimana dalam bukti P-11 bila memperhatikan dalam halaman perubahan Buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00211/ Demangan telah dibuat pula Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh saksi Eduard Ardyanto, S.H., atau dihadapan PPAT nomor 05/2019 tanggal 11/2/2019, dan dari bukti P-12 Surat permohonan roya Nomor: 0007/SPR/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke BPN tertanggal 14 Desember 2020, bukti P-13 Surat pelunasan seluruh kewajiban Nomor: 0007/SKL/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke TERGUGAT I tertanggal 14 Desember 2020, bukti P-14 Surat keterangan dari Notaris EDUARD ARDYANTO perihal akan dilakukan proses roya dan peralihan hak jual beli sebidang tanah dan bangunan SHGB 00211/Demangan dari TERGUGAT I ke PENGGUGAT tertanggal 14 Desember 2020, dan bukti P-15 tanda terima dokumen SHGB No. 00211/Demangan untuk keperluan proses peralihan hak.
2. Jual beli yang dibuat oleh Notaris EDUARD ARDYANTO, S.H., telah dapat membuktikan tindakan dari Penggugat terhadap Obyek sengketa tersebut telah dianggap telah bersikap hati-hati karena semua perbuatan jual beli peralihan hak atas tanah tersebut didasarkan adanya dokumen bukti P-1 sampai dengan P-15 dan keterangan saksi Eduard Ardyanto, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dihadapan Notaris dalam setiap proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III tersebut, sehingga Penggugat mau melakukan pembelian terhadap Obyek sengketa dan faktanya berdasarkan keterangan saksi Eduard Ardyanto, S.H., dan keterangan saksi Cahyo Antono proses pelunasan terhadap pembelian tanah obyek sengketa tersebut telah dilunasi dan Sertifikat telah diserahkan oleh Tergugat III kepada Penggugat dan sekarang dalam

penguasaan Penggugat, dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran Penggugat telah melunasi pembelian tanah Obyek sengketa tersebut.

Dengan demikian, berdasarkan analisa tersebut di atas, Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk secara teori dan praktiknya telah tepat dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik. Majelis Hakim dalam menyatakan Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik menggunakan dua dasar hukum yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pertimbangan hakim tersebut juga telah sesuai dengan dua yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011. Secara praktiknya, hakim telah dapat mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak atau jual beli tanah.

B. Pertimbangan dan Penilaian Hakim Dalam Membuktikan Penggugat Sebagai Pembeli Beriktikad Baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk

Pembuktian yang berasal dari istilah Bahasa Inggris *evidence* lebih dekat kepada pengertian alat bukti menurut Hukum Positif, sedangkan kata *proof* dapat

diartikan sebagai pembuktian yang mengarah kepada suatu proses.¹²¹ Berdasarkan pendapat Subekti, proses membuktikan ialah meyakinkan seorang hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu sengketa.¹²² Kemudian, berdasarkan pendapat Sudikno Mertokusumo, pembuktian merupakan upaya untuk memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa hukum yang diajukan tersebut.¹²³

Berdasarkan ketentuan Pasal 531 KUHPerdara, besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya. Kemudian, berdasarkan Pasal 532 KUHPerdara, besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan. Iktikad baik seorang pembeli tercermin dari kekeliruan mengira atau ketidaktahuannya atas adanya cacat cela dalam peralihan hak milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 584 KUH Perdata, untuk peralihan hakdipersyaratkan: (1) adanya perjanjian yang zakelijk, (2) adanya titel (alas hak), (3) kewenangan orang yang menguasai bendanya, dan (4) penyerahan nyata

¹²¹ Eddy OS.Hiarieej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012, hlm. 2-3.

¹²² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, *Loc. Cit.*

¹²³ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

Pembuktian yuridis bersifat historis, perkara yang ingin dibuktikan secara yuridis itu adalah suatu peristiwa yang telah terjadi dan berada di masa lampau. Pada pembuktian yuridis, antara pihak yang mengajukan pembuktian dan pihak yang menilai pembuktian itu dibedakan secara terpisah, yaitu yang mengajukan alat bukti dalam perkara perdata adalah para pihak, sementara yang menilai pembuktiannya itu adalah hakim.¹²⁴

Dalam suatu perkara, pihak penggugat pada dasarnya harus mendasari gugatannya dengan suatu bukti yang memadai bahwa dirinya adalah pihak yang berhak atau berwenang atas tanah objek sengketa.¹²⁵ Menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia, gugatan kepemilikan tidak cukup dibuktikan dengan girik atau tanda pendaftaran sementara.¹²⁶ Gugatan yang tidak disertai bukti kepemilikan akan berakibat pada lemahnya gugatan tersebut sehingga akan ditolak apabila tergugat dapat membuktikan sebaliknya.¹²⁷ Namun, dalam perkara lain, Mahkamah Agung Republik Indonesia sepertinya menerima pembuktian kepemilikan dengan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan.¹²⁸

Sebaliknya, seorang pembeli juga harus membuktikan bahwa ia adalah pembeli yang beriktikad baik. Untuk membuktikan apakah jual beli tanah diperoleh dengan cara yang benar, pembeli dapat diminta untuk membuktikannya, karena

¹²⁴ Achmad Ali, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 24-24.

¹²⁵ *Ibid.*, hlm. 127.

¹²⁶ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 230 PK/PDT/2005.

¹²⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 765 PK/Pdt/2009.

¹²⁸ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 691 K/Pdt/2013.

apabila benar telah membeli tanah tersebut, maka ia dianggap lebih mudah membuktikan hal itu.¹²⁹ Kemudian, apabila tergugat tak dapat membuktikan bahwa ia adalah pembeli yang beriktikad baik karena tidak ada seorang saksi yang melihat secara langsung jual beli tersebut, maka syarat terang dan tunai dianggap tidak terpenuhi.¹³⁰

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk, adapun alat-alat bukti penting dan relevan yang diajukan oleh Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat dan saksi sebagai berikut:

1. Alat Bukti Surat

- a. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 21 November 2018 dibuat oleh Notaris Eduard Ardyanto, SH., selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
- b. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00211/Demangan atas nama GINANJAR AGUNG WIJAYA (TERGUGAT I), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
- c. Fotokopi Surat permohonan royas Nomor: 0007/SPR/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke BPN tertanggal 14 Desember 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
- d. Fotokopi Surat pelunasan seluruh kewajiban Nomor:0007/SKL/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke TERGUGAT I tertanggal 14 Desember 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
- e. Fotokopi Surat keterangan dari Notaris EDUARD ARDYANTO perihal akan dilakukan proses royas dan peralihan hak jual beli sebidang tanah dan bangunan SHGB 00211/Demangan dari TERGUGAT I ke PENGGUGAT tertanggal 14 Desember 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
- f. Fotokopi tanda terima dokumen SHGB No. 00211/Demangan untuk keperluan proses peralihan hak karena jual beli yang dibuat oleh Notaris

¹²⁹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1498 K/Pdt/2006.

¹³⁰ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 691 K/Pdt/2013.

EDUARD ARDYANTO, S.H., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;

2. Alat Bukti Saksi

a. Saksi Eduard Ardyanto

- 1) Bahwa saksi bisa mengetahui terkait jual beli tanah dalam perkara ini awalnya September 2018 saya sebagai notaris pernah membuat akta jual beli tanah obyek sengketa antara Agus Proklamanto (Tergugat II) selaku penerima kuasa jual dari ayahnya sebagai pemilih tanah yaitu pak Soekardi dengan Ginanjar Agung (Tergugat I) sebagai pembeli. Selanjutnya November 2018 saya membuat Kuasa Menjual dari Ginanjar Agung (Tergugat I) kepada Agus Proklamanto (Tergugat II), sertifikat tanah obyek sengketa pada saat itu ada di Koperasi Lima Garuda karena dipasang Hak Tanggungan, kemudian dijual oleh Koperasi Lima Garuda untuk menutup hutang Ginanjar di Koperasi Lima Garuda dan dibeli oleh Suratno (Penggugat);
- 2) Bawah pada waktu itu belum ada Akta Jual Beli (AJB) nya, jadi dijual ke Penggugat dibawah tangan saja, Suratno menebus sertifikat tanah obyek sengketa tersebut dari Koperasi Lima Garuda, dan belum terjadi jual beli antara Suroto dan Ginanjar Agung, sampai saat ini sertifikat masih atas nama Ginanjar Agung;
- 3) Bahwa sertifikat tanah obyek sengketa saat ini ada pada Penggugat, karena dulu Koperasi Lima Garuda yang menyerahkan pada Penggugat;
- 4) Bahwa saksi belum bisa memproses AJB nya karena syarat administrasinya ada yang belum dipenuhi yaitu belum ada surat pernyataan terima uang dari Penggugat ke Agung Ginanjar, kalau hanya kuasa jual tidak bisa, kantor pajak yang mensyaratkan seperti itu;
- 5) Bahwa saat ini belum bisa dilakukan AJB terhadap tanah obyek sengketa yang dibeli Penggugat karena proses AJB itu harus ada pembayaran pajak, setelah pembayaran pajak pph lalu divalidasi kantor pajak, karena surat pernyataan terima uang dari Ginanjar Agung tidak ada maka tidak bisa di proses, lalu uang untuk bayar pajak yang ditransfer ke rekening saksi, dan saksi kembalikan lagi ke Suratno (Penggugat);
- 6) Bahwa yang datang ke kantor Saksi adalah Agus Proklamanto, Suratno dan Koperasi Lima Garuda, sewaktu mau proses jual beli dengan kuasa menjual;
- 7) Bahwa saksi melihat ada penyerahan sertifikat, Koperasi Lima Garuda membawa ke saksi, lalu saksi serahkan ke Suroto (Penggugat) karena sudah ada surat lunas dari Penggugat, yang kemudian juga saksi gunakan untuk proses roya;

- 8) Bahwa saksi tidak bisa membuat Akta Jual Beli karena ada syarat yang tidak terpenuhi, yaitu surat pernyataan terima uang dari Penggugat ke Agung Ginanjar
- 9) Bahwa saksi juga sebagai notaris Koperasi Lima Garuda;
- 10) Bahwa setahu saksi pada waktu itu telah dipasang Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa dan sekarang sudah ada royanya;
- 11) Bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa pernah di appraisal dengan harga Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah);
- 12) Bahwa Sertifikat tanah obyek sengketa telah terpasang Hak Tanggungan dan sudah ada royanya juga seperti pada sertifikat obyek sengketa pada bukti P-11;

b. Saksi Cahyo Antono

- 1) Bahwa yang membuat saksi sebagai makelar dan Penggugat yakin bahwa transaksi jual beli tanah tersebut tidak akan ada masalah karena kami sudah menanyakan ke Notaris Eduard Ardyanto, dan dijawab bahwa transaksi jual beli tanah tersebut bisa ditransaksikan;
- 2) Bahwa saksi sudah mendapatkan fee dari transaksi tanah obyek sengketa tersebut dari Agus Proklamanto (Tergugat II) dan Suratno (Penggugat);
- 3) Bahwa Penggugat transfer untuk pembelian tanah tersebut ke Agus Proklamanto sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah), hal tersebut juga diketahui oleh Koperasi Lima Garuda kemudian oleh koperasi sertifikat tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat;
- 4) Bahwa saksi mengetahui kalau sertifikat tanah obyek sengketa tersebut ada di Koperasi Lima Garuda, diberitahu oleh Agus Proklamanto;
- 5) Bahwa yang membuat Penggugat yakin untuk transaksi jual beli tanah obyek sengketa tersebut karena sewaktu Penggugat menanyakan terkait jual beli tanah tersebut, notaris menyatakan kalau transaksi ini bisa dijalankan atau ditransaksikan;
- 6) Bahwa saksi melihat Agus Proklamanto (Tergugat II) dan Suratno (Penggugat I) ke Notaris dan yang dibicarakan pada waktu itu soal jual beli tanah di Jl. Adisucipto;
- 7) Bahwa tentang sertifikat tanah sampai saat ini belum balik nama ke Penggugat, saksi pernah menanyakan ke Notaris dan kata Notaris karena pandemi pelayanan di BPN terbatas, 4 bulan setelah itu roya jadi, setelah itu kembali ditanyakan saksi baru tahu kalau ternyata oleh notaris belum dijalankan karena ada syarat administrasi yang belum dipenuhi;
- 8) Bahwa notaris mengetahui kalau Penggugat sudah membayar pembelian tanah obyek sengketa;
- 9) Bahwa kami ke notaris 2 kali, selain Suratno dan Agus Proklamanto sudah ada Koperasi Lima Garuda juga, yang pertama untuk konfirmasi dan untuk

keyakinan Penggugat, yang kedua untuk tanda tangan jual beli dan penyerahan sertifikat;

- 10) Bahwa kami hanya berfikir simpel saja pada waktu memilih Notaris Eduard Ardyanto, karena notaris tersebut yang membuat kuasa menjual, jadi sekalian saja;
- 11) Bahwa saksi tidak mengetahui notaris Eduard Ardyanto rekanan Koperasi Lima Garuda;

Berdasarkan alat-alat bukti tersebut di atas, terdapat pertimbangan hakim atas pembeli beriktikad baik sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa dari Bukti P-1 tersebut dan dari keterangan saksisaksi Eduard Ardyanto, S.H. dan keterangan saksi Cahyo Antono atas dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 21 November 2018 dibuat oleh Notaris Eduard Ardyanto, S.H., tersebut maka Tergugat II dengan dibantu saksi Cahyo Antono telah menawarkan kepada Penggugat. Yang selanjutnya Penggugat karena berdasarkan informasi yang diperoleh dari saksi Eduard Ardyanto, S.H. selaku Notaris menjadi yakin dan mau melakukan pembelian terhadap Obyek sengketa, karena yang memberikan keterangan tentang keadaan Obyek sengketa tidak bermasalah dan dapat ditransaksikan itu berasal dari saksi Eduard Ardyanto, S.H., selaku Notaris;
2. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7 dengan adanya kesepakatan harga maka Penggugat telah melunasi pembelian tanah Obyek sengketa tersebut dengan Harga senilai Rp3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah);
3. Menimbang, bahwa terhadap adanya bantahan dari Tergugat I yang menyatakan proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III tidak sepengetahuan dari Tergugat I menurut majelis hakim terhadap bantahan tersebut dari bukti T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-7, T1-8, T1-9 ini merupakan bukti yang menerangkan hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dari proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang berlanjut dengan adanya gugatan kepada Tergugat II oleh Tergugat I yang dalam hal ini tidaklah melibatkan Penggugat, walaupun Tergugat I merasa ada tindakan Tergugat II beserta Tergugat III yang telah melakukan tindakan menjual Obyek Sengketa kepada Penggugat tanpa sepengetahuan dari Tergugat I dan juga menurut Tergugat I belum menerima pembayaran pelunasan serta tidak pernah memberikan Izin kepada Tergugat II maupun Tergugat III untuk melakukan proses Jual Beli Kepada Penggugat tidaklah dapat dijadikan alasan untuk tidak memproses Akta jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut, seharusnya Tergugat I bila merasa

perbuatan tersebut ada tindakan Tergugat II, Tergugat III serta perbuatan saksi Eduard Ardyanto, S.H., yang telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum serta merugikan Tergugat I, ini merupakan kewenangan dari Tergugat I untuk meminta pertanggungjawaban dari Tergugat II, Tergugat III bukan menyalahkan terhadap Penggugat selaku Pembeli beritikad baik;

Berdasarkan alat-alat bukti, tanah obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan SHGB No. 00211/Demangan, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta juga telah dibeli secara sah dan lunas oleh Penggugat. Hal tersebut berdasarkan dua fakta hukum dalam pertimbangan hukum paragraf 14 sebagai berikut:

1. Untuk melakukan perjanjian jual beli, Penggugat menggunakan Notaris sebagai pejabat yang berwenang. Notaris Eduard Ardyanto, S.H., yang membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 09 tanggal 21 November 2018 antara Tergugat I dan Tergugat II. Selain itu, Penggugat mendapat informasi dari Keterangan Saksi Notaris, yang juga memberi tahu Penggugat tentang status tanah tergugat III yang berada dalam hak jaminan atau tanggungan. Hal tersebut berdasarkan bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14, dan bukti P-15.
2. Jual beli peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Notaris Eduard Ardyanto, S.H. telah didasarkan pada dokumen bukti dari P-1 hingga P-15, serta keterangan saksi Eduard Ardyanto, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan telah dianggap telah bersikap hati-hati, dengan demikian Penggugat merupakan seseorang beritikad baik dan telah dapat membuktikan kebenaran Penggugat telah melunasi pembelian tanah Obyek sengketa tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, untuk menyatakan penggugat adalah pembeli beriktikad baik, majelis hakim menggunakan alat bukti akta otentik dan keterangan saksi. Adapun alat bukti akta otentik yang digunakan adalah:

1. Akta Kuasa Menjual Nomor: 09 tanggal 21 November 2018 dibuat oleh Notaris Eduard Ardyanto, S.H.
2. Perubahan Buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00211/ Demangan telah dibuat pula Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh saksi Eduard Ardyanto, S.H., atau dihadapan PPAT nomor 05/2019 tanggal 11/2/2019.
3. Surat permohonan roya Nomor: 0007/SPR/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke BPN tertanggal 14 Desember 2020.
4. Surat pelunasan seluruh kewajiban Nomor: 0007/SKL/YOG/KLG/XII/2020 dari TERGUGAT III ke TERGUGAT I tertanggal 14 Desember 2020.
5. Surat keterangan dari Notaris EDUARD ARDYANTO perihal akan dilakukan proses roya dan peralihan hak jual beli sebidang tanah dan bangunan SHGB 00211/Demangan dari TERGUGAT I ke PENGGUGAT tertanggal 14 Desember 2020.
6. Tanda terima dokumen SHGB No. 00211/Demangan untuk keperluan proses peralihan hak.

Kemudian, keterangan saksi yang digunakan oleh majelis hakim yaitu keterangan Notaris yang menerangkan kepada Penggugat tentang status tanah berada pada pihak Tergugat III yang sedang dalam status jaminan atau hak tanggungan. Kekuatan pembuktian tersebut telah memenuhi syarat formal dan

materil, formal dengan akta otentik yang membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Kemudian, materiil dengan kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada notaris, akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta.¹³¹

Kekuatan pembuktian alat-alat bukti tersebut di atas yang berupa akta otentik mengandung tiga macam kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materil. Kekuatan pembuktian lahiriah merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta, artinya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diterima, dianggap, dan diperlakukan sebagai akta, sampai dapat dibuktikan sebaliknya.¹³²

Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam mempertimbangkan pembuktian penggugat sebagai pembeli beriktikad baik pada dasarnya telah sesuai dengan prinsip pembuktian yang telah diatur dalam Pasal 163 *HIR* yang menyebutkan bahwa, barangsiapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

¹³¹ Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³² Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalil penggugat dapat dibuktikan berdasarkan fakta melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang-undangan, serta telah berhati-hati dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan. Adapun bukti yang digunakan oleh majelis hakim adalah bukti P-1 hingga P-7.

Majelis Hakim memiliki cara untuk menganalisis bukti menggunakan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, berdasarkan pertimbangan Hakim paragraf 13 sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa berdasarkan Syarat-syarat pembeli beriktikad baik Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012. Dalam butir ke IX dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).” “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.” Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke VIII bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.” Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana pula dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya):
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang undangan, yaitu:
 - 4) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - 5) Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997, atau;
 - 6) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- 4) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - 5) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
 - 6) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Majelis Hakim dalam perkara Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk telah memberikan beban pembuktian kepada penggugat untuk membuktikan dalil atau peristiwa yang dapat mendukung dalil tersebut, yang diajukan oleh penggugat, dan kepada tergugat untuk memberikan suatu beban pembuktian untuk membuktikan bantahannya atas dalil yang diajukan oleh penggugat. Majelis Hakim juga telah menggunakan teori hukum subjektif, teori hukum objektif, teori hukum publik, dan teori hukum acara dalam beban pembuktian.¹³³

Asas-asas hukum pembuktian juga telah diterapkan oleh Majelis Hakim seperti asas *ius curia novit* yang dibuktikan dengan Majelis Hakim yang mengetahui akan hukum, khususnya ketika Majelis Hakim dalam menyatakan Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik menggunakan dua dasar hukum yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 tentang

¹³³ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Beban pembuktian juga telah dibagi secara seimbang oleh Majelis Hakim, hal tersebut telah sesuai dengan asas *audi et altera partem*. Kemudian, asas *affirmandi incumbit probatio* juga diterapkan oleh Majelis hakim yang dibuktikan dengan Dalam Rekonvensi yang menyebutkan, Menimbang bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi sebagian besar disangkal oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi terkena beban pembuktian sebagaimana diatur Undang-undang. Terdapat hal yang perlu dipertimbangkan yaitu terkait asas *unus testis nullus testis*, bahwa Tergugat I hanya mengajukan satu saksi, padahal asas tersebut menyatakan bahwa satu saksi bukan saksi, artinya bahwa satu alat bukti saja tidaklah cukup untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa atau adanya hak. Lebih lanjut, Pasal 169 HIR atau Pasal 306 RBg menyebutkan bahwa keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lainnya tidak dapat dianggap sebagai pembuktian yang cukup.

Dengan demikian, berdasarkan analisa tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa cara Hakim dalam mempertimbangkan pembuktian penggugat sebagai pembeli beriktikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk telah sesuai dengan prinsip pembuktian yang diatur dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg, dan Pasal 1865 KUHPerdara. Majelis Hakim juga telah menggunakan teori hukum subjektif, teori hukum objektif, teori hukum publik, dan teori hukum acara dalam beban pembuktian. Asas-asas hukum pembuktian juga

telah diterapkan oleh Majelis Hakim seperti asas *ius curia novit*, asas *audi et altera partem*, dan asas *affirmandi incumbit probatio*.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hakim menggunakan dua yurisprudensi sebagai tolok ukur dalam menyatakan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik, dua yurisprudensi tersebut yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011. Dua yurisprudensi tersebut memiliki kesimpulan bahwa menentukan ada atau tidaknya pembeli beriktikad baik, Hakim mencermati ketidaktahuan pihak pembeli terkait kewenangan penjual dan kemungkinan adanya cacat dalam peralihan hak tau jual beli tanah.

Selain menggunakan dua yurisprudensi untuk menjadikan tolok ukur pembeli beriktikad baik, Hakim mencermati perbuatan-perbuatan nyata yang dilakukan pembeli dan penjual dalam pra kontraktual, kontraktual dan post kontraktual.

2. Pertimbangan dan penilaian hakim dalam membuktikan penggugat sebagai pembeli beriktikad baik menggunakan alat-alat bukti yang diajukan didalam persidangan guna menjadikan dasar pembuktian penggugat sebagai pembeli beriktikad baik. Penggugat menggunakan dua macam bukti yaitu bukti tertulis dan bukti saksi, yang dimana dalam putusan ini penggugat dimenangkan karena pihak penggugat mampu membuktikan kepada hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang ia gugat.

B. Saran

1. Sebelum melakukan jual-beli tanah, setiap calon pembeli sebaiknya harus lebih teliti dan berhati-hati serta melakukan pengecekan ulang terhadap tanah yang akan diperjual-belikan untuk menghindari terjadinya sengketa. Didalam kasus ini, penggugat selaku pembeli kurang berhati-hati dalam melaksanakan jual-beli, dimana penggugat sudah membayar lunas kepada para tergugat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).

2. Didalam putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk, hakim menggunakan dua yurisprudensi sebagai tolok ukur penggugat pembeli beriktikad baik. Sebenarnya hal tersebut kurang tepat, karena yurisprudensi itu hanya dapat digunakan sebagai pedoman tetapi tidak mutlak, terlebih lagi negara Indonesia tidak berpaham yurisprudensi. Disarankan kepada hakim untuk lebih cermat dan teliti dalam menggunakan dasar hukum sebagai acuan untuk memutus suatu perkara di Pengadilan.

3. Sebaiknya pemerintah melalui Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sebagai lembaga negara yang mempunyai tugas dan wewenang membuat dan menyusun Undang-Undang Dasar (UUD) untuk membuat regulasi mengenai kriteria tolok ukur iktikad baik atau pembeli beriktikad baik. Kedepan diharapkan apabila ada sengketa di Pengadilan mengenai pembeli beriktikad baik, hakim dapat menggunakan dasar hukum atau undang-undang yang jelas dan tegas, karena sejauh ini sesuai dengan apa yang telah saya baca di beberapa putusan Pengadilan Negeri di Indonesia masih menggunakan yurisprudensi saja.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Ali, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Bambang Poernomo, *Seri Hukum Acara Pidana Pandangan Terhadap Azaz-azaz Umum Hukum Acara Pidana*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Eddy OS.Hiarieej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012.
- Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Alumni, Bandung, 2013.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis : Hukum Arbitrase*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamala*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- J Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993.
- Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008.
- Khudzaifah Dimiyati, J. Djohansjah, dan Alexander Lay, *Potret Profesionalisme Hakim dalam Putusan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, 2010.
- M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.

- M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafik, Jakarta, 2003.
- M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP : Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Mokhammad Rifki, *Kekuatan Akta Jual Beli Tanah yang Objeknya Kemudian Disita oleh Negara*, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, 2019.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Panggabean, *Hukum Pembuktian: Teori-Praktik dan Yurisprudensi Indonesia*, Alumni, Bandung, 2014.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002.
- R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Djambatan, Jakarta, 1982.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Riduan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1998.

- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2004.
- Riski Abdriana Yuriani, *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*, Skripsi Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Yogyakarta, 2013.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Depok, 2003.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, dan Elizabeth Lestari Taruli Lubis, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beriktikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beriktikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, 2016.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Ctk. Ketujuh, Bandung, 1979.

Jurnal Penelitian

- Ariyanto, Perbandingan Asas Iktikad Baik: Dalam Perjanjian Menurut Sistem Hukum Civil Law (Eropa Continental) dan Common Law (Anglosaxon), *Jurnal Komunikasi Hukum Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja*, Edisi No. 2 Vol. 2, 2016, hlm. 114-126.

I Kadek Edy Gunawan, A. A Sagung Laksmi Dewi, dan Luh Putu Suryani, Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Edisi Nomor 2 Volume 1, Oktober 2020, hlm. 358-361.

Latifah Amir, Pembuktian dalam Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara Dan Perkara Pidana, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2015, hlm. 1-21.

M. Syamsudin, Keadilan Prosedur dan Substantif Dalam Putusan Sengketa Thnah Magersari Kajian Putusan Nomor 74/PdI.G/20009/PN.IK, *Jurnal Yudisial*, Edisi No. I Vol. 7, 2014, Jakarta, hlm. 18-33.

Noor Atikah, Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia, *Notary Law Journal*, Edisi No. 3 Vol. 1, 2022, hlm. 263-289.

Nurmasyithah Ziauddin, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Konsumen Pada Transaksi Jual Beli Online, *PETITA: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Syariah*, Edisi Nomor 1 Volume 2, 2017, hlm. 75-89.

Umar Haris Sanjaya, Keadilan Hukum Pada Pertimbangan Hakim dalam Memutus Hak Asuh Anak, *Yuridika*, Edisi No. 2 Vol. 30, 2015, hlm. 129-140.

Peraturan Perundang-undangan dan Yurisprudensi

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

Reglement voor de Buitengewesten (Rbg).

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 230 PK/PDT/2005.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1498 K/Pdt/2006.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 765 PK/Pdt/2009.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 176 K/Pdt/2011.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 691 K/Pdt/2013.

Internet

M. Yahya Harahap sebagaimana dikutip oleh Siti Rokhayah, Pembuktian Dalam Upaya Memenangkan Perkara Perdata, terdapat dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13073/Pembuktian-Dalam-Upaya-Memenangkan-Perkara-Perdata.html>, Diakses tanggal 11 Agustus 2023 pukul 16:21 WIB.



SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 537/Perpus-S1/20/H/XI/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Yuristo Adias Narendra
No Mahasiswa : 19410007
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : **TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN PEMBUKTIANNYA DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.).**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **19.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 20 November 2023 M
6 Jumadil Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

TINJAUAN PEMBELI
BERIKTIKAD BAIK DAN
PEMBUKTIANNYA DALAM
SENGKETA JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Pengadilan
Negeri Yogyakarta Nomor
150/Pdt.G/2022/PN Yk.)

by 19410007 Yuristo Adias Narendra

Submission date: 20-Nov-2023 08:52AM (UTC+0700)

Submission ID: 2233422529

File name: an_Pengadilan_Negeri_Yogyakarta_Nomor_150_Pdt.G_2022_PN_Yk..pdf (2.12M)

Word count: 21958

Character count: 140111

**TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN PEMBUKTIANNYA
DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.)**

SKRIPSI



Oleh:

Yuristo Adias Narendra

Nomor Mahasiswa: 19410007

**¹⁴
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2023

i

TINJAUAN PEMBELI BERIKTIKAD BAIK DAN PEMBUKTIANNYA DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.)

ORIGINALITY REPORT



PRIMARY SOURCES

1	digilib.unila.ac.id Internet Source	3%
2	repository.untag-sby.ac.id Internet Source	2%
3	123dok.com Internet Source	2%
4	repository.unbari.ac.id Internet Source	1%
5	adoc.pub Internet Source	1%
6	docplayer.info Internet Source	1%
7	repository.umi.ac.id Internet Source	1%
8	putusan3.mahkamahagung.go.id Internet Source	1%

9	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1 %
10	petita.ar-raniry.ac.id Internet Source	1 %
11	repository.unhas.ac.id Internet Source	1 %
12	Submitted to Universitas Nasional Student Paper	1 %
13	law.uii.ac.id Internet Source	1 %
14	jurnal.untagsmg.ac.id Internet Source	1 %
15	notarylaw.journal.ulm.ac.id Internet Source	1 %
16	repository.umy.ac.id Internet Source	1 %
17	Submitted to UIN Raden Intan Lampung Student Paper	1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On