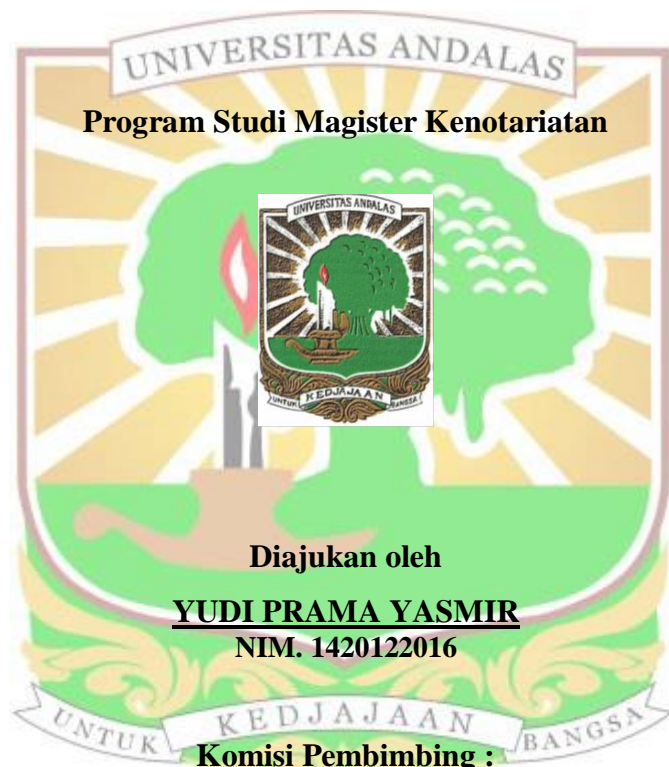


**PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1017 K/Pdt/2008)**

Thesis

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan
Memperoleh gelar Magister Kenotariatan**



Diajukan oleh

YUDI PRAMA YASMIR

NIM. 1420122016

Komisi Pembimbing :

Prof. Dr. Yulia Mirwati, S.H., C.N., M.H

Hj. Ulfanora, S.H., M.H

**PROGRAM MAGISTERKENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2017

**PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1017 K/Pdt/2008)**

**(Yudi Prama Yasmir, 1420122016, Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 123 halaman)**

ABSTRAK

Sengketa terjadi pada tanah yang telah bersertipikat atas nama pembeli yang beritikad baik, dimana sertipikat tersebut didapat dari jualbelidengan alas hak berupa sertipikat hak milik atas nama penjual. Kemudian didaftarkan proses balik nama sertipikat ke BPN, sehingga beralih menjadi hak milik pembeli. Namun beberapa bulan kemudian diketahui bahwa tanah tersebut merupakan objek perkara antara penjual dengan pihak lain yang merupakan pemilik sebenarnya, danpembeliberu mengetahui bahwa tanah tersebut akan segera dieksekusi oleh pengadilan. Dalamhalini penulis tertarik meneliti 1)Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik? 2)Bagaimana keabsahan jual beli antara penjual dengan pembeli yang beritikad baik? Penelitian inidilakukansecara yuridis normatif. Jika merujuk pada Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012,di dalam butir ke-IX yang dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak” dan “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.” Hal ini berbeda dengan ketentuan Pasal 1508 danPasal 1499 KUHPperdata yang menyatakan bahwa jika si penjual denganitikadburuktelah menjual barang milik orang lain, maka ia wajib mengembalikan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh si pembeli untuk barangtersebut. Berdasarkan teori jenjang norma (Stufentheori) oleh Hans Kelsen dan Hirarki tingkatan dalam sistem norma hukum Negara Republik Indonesia, makaternyata ketentuan undang-undang lebihtinggidari peraturan pemerintah. Dalampenyelesaian kasus ini digunakanPasal 1508 dan Pasal 1499 KUHPperdata, dimana tanah perkara dikembalikan kepada pemilik asal, sementara perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang beritikad baik berupa ganti rugi atau memaksa penjual untuk mengembalikan harga pembelian tanah dengan segala biaya, kerugian dan bunga yang telah dikeluarkan kepada si pembeli yang beritikad baik. Disampingitutransaksijualbeli yang dilakukanolehpenjualdenganpembeli, meskipun prosedur jual beli tanah telah dilakukan sesuai Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, namun menurutPasal 1471 KUHPperdata jual beli tersebut adalah batal karena objek yang diperjualbelikan bukanlah barang milik si penjual.

Kata Kunci : Itikad Baik, Jual Beli Tanah.

**LAW PROTECTION TOWARD WELL-INTENTIONED BUYER
(Case Study of The Supreme Court Ruling Number 1017 K/Pdt/2008)**

**(Yudi Prama Yasmir, 1420122016, Program Studi Magister Kenotariatan
Faculty Of Law Andalas University, 123pages)**

ABSTRACT

Dispute happens to the land that already has certificate in the name of buyer who has a well-intentioned, in which the certificate was gotten by buying and selling transactions with the basic right of right of ownership in the name of seller. Then, it was registered to BPN for title transfer certificate process, so it switches to the seller right of ownership. However, a few months later it is known that the land is a lawsuit object between the seller and the other party as the real owner and the new buyer knows that the land soon will be executed by the court. In this case, the writer interested to examine 1) how is the law for a well-intentioned buyer? 2) how is the validity of buying and selling transactions between buyer and seller that has a well-intentioned? This research is conducted by normative juridical. If referring to The Plenary Meeting of Civil Rooms which is stated in Circular Letter of Supreme Court No. 7/2012, in article IX it has been formulated that: "Protection has to be given to the well-intentioned buyer even though it was known that the seller is an unauthorized person" and "the real owner can only filed suit the compensation to the unauthorized seller." This is different with what has been written in the articles number 1508 and 1499 Civil Criminal Code which is stated that the bad-intentioned seller has sold belongings of others, then he/she must returning every cost which has been issued by the buyer for the goods. Based on Stufen theory by Hans Kelsen and the level of hierarchy in the systems of legal norms Republic of Indonesia, then the law is higher than the government rules. In this case resolution uses article number 1508 and 1499 Civil Criminal Code where the land of matter is returned to the real owner, while law protection is given to the well-intentioned buyer in form of compensation or enforce the seller to return the purchase price of land with every cost, loss and interest that has been sent to the well-intentioned buyer. Beside, the transaction of buying and selling of the land between the seller and the buyer has been done according to article number 37 section (1) government Ordinance No. 24 year of 1997, nevertheless according to article number 1471 Civil Criminal Code that buy and sell transaction is null because the object of trade is not belong to the seller.

Key word: well-intentioned, buying and selling land.