

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Pembeli beritikad baik mengandung arti pihak yang memperoleh suatu benda (dalam hal ini dengan jual beli) dan mengira telah menjadi pemilik sah benda tersebut, tanpa mengetahui adanya cacat cela dalam perolehannya. Berdasarkan ketentuan mengenai peralihan hak milik, cacat cela tersebut dapat menyangkut ketidakwenangan pihak yang mengalihkan, tidak sahnya titel yang mendasari, kejadian tak terduga dalam proses peralihan hak dan/atau tidak sahnya penyerahan. Meski demikian, pembeli baru dapat dianggap beritikad baik, jika dia juga telah memeriksa keabsahan perolehan benda yang dibelinya.

Menurut KUH Perdata, unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperoleh merupakan unsur yang membedakan antara besit beritikad baik dengan besit beritikad buruk. Sehingga, pembeli yang secara keliru mengira telah mendapatkan hak milik secara sah – namun ternyata tidak, dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Hakim yang menentukan di dalam persidangan bagi pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atau pembeli yang beritikad buruk, sesuai dengan aturan dan norma yang berlaku.

Bahwa dalam perkara nomor 145/Pdt.G/2022/PN Pbr, Penggugat yang bernama Daniel Wisnu Linwood sesuai dengan Pasal 283 Rbg/163 HIR “Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dalam perkara *a quo*”, berdasarkan bukti-bukti surat, saksi-saksi yang telah dihadirkan di muka persidangan, dan persidangan setempat telah diperoleh keterangan yang berkesesuaian sehingga meyakinkan Majelis Hakim pemeriksa bahwa Penngugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan mengabulkan seluruh guggatan Pengugat.

2. Pertimbangan hakim merupakan dasar dari suatu putusan atau biasa disebut dengan *considerans*. Pertimbangan dalam perkara perdata dibagi menjadi dua, yaitu (1) pertimbangan tentang duduknya perkara atau peristiwanya (*feitlijke gronden*), dan (2) pertimbangan tentang hukumnya (*rechtsgronden*). Dalam membuat sebuah putusan Majelis Hakim harus memenuhi asas-asas agar terhindar dari kesalahan penerapan hukum dan aturan. Adapun asas-asasnya yaitu, asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci, asas hakim wajib mengadili seluruh bagian dari gugatan dan atau permohonan, asas hakim tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan, dan asas putusan diucapkan di muka umum.

Bahwa adapun pertimbangan Majelis Hakim dalam mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam perkara nomor 145/Pdt.G/2022/PN Pbr secara umum adalah Penggugat dapat membuktikan kebenaran dalil-dalilnya, berdasarkan bukti-bukti surat, saksi-saksi yang telah dihadirkan di muka persidangan, dan persidangan setempat telah diperoleh

keterangan yang berkesesuaian sehingga meyakinkan Majelis Hakim memeriksa bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan mengabdikan seluruh gugatan Pengugat.

## **B. Saran**

1. Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, setiap calon pembeli harus melakukan pengecekan terhadap tanah yang mau dibeli untuk memastikan tidak adanya permasalahan terhadap obyek tersebut, memastikan penjual merupakan pemilik sah obyek ataupun jika penjual bukan pemilik asli, harus dibuktikan dengan surat kuasa khusus yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Disamping itu pengecekan di lapangan terhadap obyek tanah juga harus dipastikan penguasaannya, lakukan proses jual beli dihadapan PPAT. Demi menjaga kepastian hukum bagi Pembeli sebaiknya dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa Jual di hadapan Notaris untuk memudahkan proses balik nama berikutnya.
2. Belajar dari gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor 145/Pdt.G/2022/PN Pbr, yang mana dalam pokok perkara Penggugat selaku pembeli dua bidang obyek tanah terkendala proses balik nama oleh para ahli waris Penjual karena Penjual telah meninggal dunia. Secara hukum pembeli sudah memiliki Akta Otentik berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Jual yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya

dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, Formal dan materiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUH Perdata. Dengan adanya akta otentik tersebut diharapkan pemerintah membuat regulasi khusus yang mengatur proses peradilan jika ada perkara yang sama dengan studi kasus yang Penulis Bedah, menurut hemat penulis cukup hanya dengan permohonan penetapan yang lebih sederhana dibandingkan gugatan.

