

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN OLEH
PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG DIBUAT BERDASARKAN
DOKUMEN PALSU DAN IMPLIKASINYA KEPADA PARA PIHAK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO : 3435 K/PDT/2017)**

Oleh: Dinda Hanifah Ramadhani*, Hasrul Halili**

INTISARI

Tidak menutup kemungkinan dalam suatu perjanjian jual beli tanah, terjadi tuntutan dari pihak ketiga mengenai status kepemilikan tanah tersebut. Permasalahan tersebut tentunya dapat menjadi konflik berkepanjangan bagi para pihak yang terkait. Sengketa mengenai hak kepemilikan tanah waris dapat timbul karena adanya penjual yang bukan pemilik tanah menjual sebidang tanah kepada pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang terjadi pada perjanjian jual-beli tanah dalam Putusan No 3435/Pdt/2017.

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah waris oleh pembeli beritikad baik pada Putusan Nomor 3435/K/Pdt/2017. dan Implikasinya kepada para pihak. Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif yang didukung dengan wawancara narasumber sebagai sarana tambahan informasi dan memperjelas data sekunder yang bersifat deskriptif. Kemudian, data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dan disajikan dengan metode deskriptif.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Dalam Putusan Mahkamah Agung No 3435/K/Pdt/2017, Mahkamah Agung dalam putusan tersebut telah memperhatikan atau mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan rapat Pleno Kamar Perdata yang menjadi acuan bagi seluruh peradilan dalam hal konsistensi dan kesatuan putusan dan sebagai pedoman dalam menangani perkara mengenai jual beli tanah pembeli beritikad baik. Sehingga dalam hal jual beli tanah oleh pembeli beritikad baik, hakim memberikan perlindungan dengan menyatakan bahwa jual beli tanah yang dibuat oleh pembeli beritikad baik adalah sah. Pemilik asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

Kata kunci: Pembeli Beritikad Baik, Jual Beli Tanah, Cacat kehendak, Pertimbangan Hakim.

*Mahasiswa Konsentrasi Hukum Perdata pada Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**Dosen Hukum Perdata pada Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

**THE VALIDITY OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF
INHERITED LAND BY A GOOD FAITH BUYER MADE BASED ON
FALSE DOCUMENTS AND ITS IMPLICATIONS FOR THE PARTIES
(STUDY OF SUPREME COURT DECISION NO: 3435 K/PDT/2017)**

Oleh: Dinda Hanifah Ramadhani*, Hasrul Halili**

ABSTRACT

It is possible that in a land sale and purchase agreement, there are claims from third parties regarding the ownership status of the land. This problem can certainly become a prolonged conflict for the parties involved. Disputes regarding inheritance land ownership rights can arise because a seller who is not the owner of the land sells a plot of land to a good faith buyer as happened in the land sale and purchase agreement in Decision No. 3435/Pdt/2017.

This legal research aims to find out about the validity of the inheritance land sale and purchase agreement by a good faith buyer in Decision Number 3435/K/Pdt/2017. and its implications for the parties. This legal research is a normative legal research supported by source interviews as a means of additional information and clarifying descriptive secondary data. Then, the data obtained from this research is analyzed using qualitative methods and presented with descriptive methods.

The results show that in Supreme Court Decision No. 3435/K/Pdt/2017, the Supreme Court in the decision has paid attention to or guided the Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 7 of 2012 and SEMA Number 4 of 2016 concerning the Agreement of the Plenary meeting of the Civil Chamber which is a reference for the entire judiciary in terms of consistency and unity of decisions and as a guide in handling cases regarding the sale and purchase of land by good faith buyers. So that in the case of land sale and purchase by a good faith buyer, the judge provides protection by stating that the land sale and purchase made by a good faith buyer is valid. The original owner can only file a lawsuit for compensation against an unauthorized seller.

Keywords: Buyer with good faith, Buy and Sell Land Rights, Legal Defect, Judge's Consideration

* Student of Civil Law Gadjah Mada University, Yogyakarta.

** Lecturer of Civil Law Gadjah Mada University, Yogyakarta.