UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perlawanan Sita Eksekusi terhadap Objek Tanah yang telah Ditransaksikan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr jo. 74/PDT/2017/PT.PBR jo. 1844 K/Pdt/2018 jo. 245 PK/Pdt/2020)
Ramiz Afif Naufal, Dr. Ninik Darmini, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERLAWANAN SITA EKSEKUSI TERHADAP OBJEK TANAH YANG TELAH DITRANSAKSIKAN MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr jo. 74/PDT/2017/PT.PBR jo. 1844 K/Pdt/2018 jo. 245 PK/Pdt/2020)

Ramiz Afif Naufal[*], Ninik Darmini[**]

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas iktikad baik oleh hakim dalam memutuskan perkara pada putusan Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr jo. Nomor 74/PDT/2017/PT.PBR jo. Nomor 1844 K/Pdt/2018 jo. Nomor 245 PK/Pdt/2020. Selain itu, tujuan penelitian ini juga untuk mengetahui dan menganalisis pelindungan hukum bagi pembeli terhadap putusan perlawanan sita eksekusi objek tanah yang telah ditransaksikan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Jenis penelitian yang digunakan merupakan jenis penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi dokumenter yang didukung dengan wawancara dengan narasumber atau pendapat ahli. Analisis penelitian dilakukan dengan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas iktikad baik oleh hakim pada Putusan Kasasi adalah tidak tepat karena tidak memperhatikan parameter pembeli yang beriktikad baik berupa prosedur peralihan hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT) dan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh pembeli. Penerapan asas iktikad baik yang tepat terdapat pada Putusan Peninjauan Kembali yang mempertimbangkan Pemegang Hak Tanggungan yang sudah melaksanakan pengikatan Hak Tanggungan sesuai dengan prosedur sehingga dapat dinyatakan sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang Beriktikad Baik. Pembeli belum mendapatkan pelindungan hukum dalam putusan perlawanan eksekusi tersebut. Pelindungan hukum yang seharusnya dapat diperoleh Pembeli adalah pelindungan hukum internal dan pelindungan hukum eksternal. Pelindungan hukum internal timbul berdasarkan PPJB yang dibuat antara Pembeli dan Penjual dilakukan dengan upaya hukum mengajukan gugatan wanprestasi kepada Penjual. Pelindungan hukum eksternal timbul berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 dengan melakukan pencatatan PPJB di Kantor Pertanahan.

Kata kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Iktikad Baik, Pelindungan Hukum

---

[*] Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada
[**] Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perlawanan Sita Eksekusi terhadap Objek Tanah yang telah Ditransaksikan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr jo. 74/PDT/2017/PT.PBR jo. 1844 K/Pdt/2018 jo. 245 PK/Pdt/2020)
Ramiz Afif Naufal, Dr. Ninik Darmini, S.H., M.Hum.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

JUDICIAL CONSIDERATIONS IN RULING ON AN OBJECTION TO AN EXECUTION ATTACHMENT AGAINST LAND OBJECTS THAT HAVE BEEN TRANSACTED THROUGH A PRELIMINARY SALE AND PURCHASE AGREEMENT
(Case Study of Supreme Court Decisions Number 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr jo. 74/PDT/2017/PT.PBR jo. 1844 K/Pdt/2018 jo. 245 PK/Pdt/2020)

Ramiz Afif Naufal[*], Ninik Darmini[**]

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the application of the principle of good faith by judges in deciding the case under decisions Number 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr jo. Number 74/PDT/2017/PT.PBR jo. Number 1844 K/Pdt/2018 jo. Number 245 PK/Pdt/2020. Furthermore, this study also aims to identify and analyze the legal protection afforded to buyers against the ruling on an objection to an execution attachment of land objects transacted through a Preliminary Sale and Purchase Agreement (PSPA).

The type of research employed is normative legal research, conducted by examining secondary data and legal resources. This study utilizes both a case approach and a statute approach. Data collection was carried out through documentary studies and also an interview conducted with legal experts. The data were then processed and interpreted using qualitative analysis methods.

The results of the study show that the application of the principle of good faith by judges in Cassation Decision is inappropriate, as it fails to account for the specific parameters of a good faith buyer, which include the formal procedures for transferring land rights before a Land Deed Official (PPAT) and the principle of duty of care exercised by the buyer. The Judicial Review Decision demonstrates a proper application of this principle by recognizing Mortgage Holders who follow legal procedures as Mortgage Holders in Good Faith. Currently, buyers lack adequate legal protection in execution opposition decisions. Such protection should ideally be twofold: internal and external. Internal legal protection is derived from the Preliminary Sale and Purchase Agreement (PSPA), enabling the buyer to file a breach of contract lawsuit against the seller. Meanwhile, external legal protection is established under Regulation of The Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of The National Land Agency Number 16 of 2021 through the registration of the PSPA at the Land Office.

Keyword: preliminary sale and purchase agreement, good faith, legal protection.

---

[*] Student at Master of Notary, Faculty of Law, Gadjah Mada University
[**] Lecturer at Faculty of Law, Gadjah Mada University