

Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.

**Anggreany Arief¹, Asma Asma^{*2}, Muh. Zulkifli Muhdar³, Indrahayu M.Umar
Gazali⁴**

¹ Hukum, Universitas Muslim Indonesia

^{2,4} Hukum, Universitas Sawerigading

³ Hukum, Universitas Muslim Indonesia

*Email Correspondensi: asmah.unsaasmah@gmail.com

Abstrak: Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. dengan pendekatan perundang-undangan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah. Tujuan penelitian adalah mengkaji regulasi yang mengatur pembeli beritikad baik serta menilai efektivitas perlindungan hukumnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli beritikad baik adalah pihak yang membeli tanah secara sah tanpa mengetahui adanya sengketa, dan haknya dilindungi oleh UUPA, KUHPerdara, serta putusan pengadilan seperti Putusan No. 22/Pdt.G/2013/PN. Perlindungan hukum dapat terwujud apabila prosedur pembelian dipenuhi secara sah, dibuktikan melalui kepemilikan sertifikat, akta jual beli di hadapan PPAT, serta ketiadaan catatan sengketa. Penelitian ini merekomendasikan penegakan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan Surat Edaran MA No. 4 Tahun 2016 secara konsisten. Penelitian lebih lanjut dapat dilakukan dengan studi kasus sengketa tanah di pengadilan, kajian perbandingan dengan negara lain, serta evaluasi peran PPAT untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik, Sengketa Tanah.

Abstrak: This study employs a normative juridical method with a statutory approach to analyze legal protection for good faith buyers in land ownership disputes. The purpose of this research is to examine the regulations governing good faith buyers and to assess the effectiveness of existing legal protection. The findings indicate that a good faith buyer is a party who lawfully purchases land without any knowledge of an existing dispute, and whose rights are protected under the Basic Agrarian Law (UUPA), the Indonesian Civil Code (KUHPerdara), and court decisions such as Decision No. 22/Pdt.G/2013/PN. Legal protection is ensured when the purchase procedure is lawfully fulfilled, proven through valid ownership certificates, deeds of sale and purchase before a PPAT, and the absence of registered disputes. This study recommends consistent enforcement of Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code and Supreme Court Circular No. 4 of 2016. Further research could include case studies of land disputes in court,

comparative legal studies with other countries, and evaluation of the role of PPATs to strengthen protection for good faith buyers.

Keywords: *Legal Protection, Good Faith Buyer, Land Dispute.*

Artikel history: Received: 21-07-2025, Revised:30-07-2025, Accepted:30-07-2025

PENDAHULUAN

Sebagai negara hukum, Indonesia menempatkan hukum sebagai landasan utama dalam setiap tindakan yang dilakukan oleh masyarakat maupun pemerintah. Segala aktivitas, termasuk transaksi jual beli, wajib dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini menunjukkan bahwa negara memiliki itikad baik untuk menegakkan aturan yang berlaku dan memastikan setiap kegiatan, khususnya jual beli, berjalan sesuai koridor hukum. Itikad baik dari pihak pembeli tercermin melalui kesediaannya membayar harga sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Sebaliknya, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli yang telah lunas dibayar tersebut dalam kondisi bebas dari sengketa maupun jaminan di lembaga mana pun. Dengan demikian, objek yang diperjualbelikan harus dipastikan bersih dari permasalahan hukum atau beban lain, sehingga hak pembeli sebagai pemilik baru dapat terlindungi sepenuhnya. (Kansil & Kansil, 2006).

Sejak awal terbentuknya hubungan hukum hingga proses pemenuhan hak dan kewajiban di dalamnya, kejujuran atau itikad baik harus selalu tampak. Dengan demikian, pelaksanaan hak maupun kewajiban dalam suatu hubungan hukum tidak terlepas dari prinsip kejujuran. Segala tindakan untuk menjamin terpenuhinya hak dan memberikan jaminan rasa aman kepada saksi atau korban disebut sebagai perlindungan hukum. Bentuk perlindungan hukum bagi korban tindak pidana, sebagai salah satu wujud perlindungan masyarakat, dapat dilakukan dengan cara pemberian kompensasi, restitusi, pelayanan kesehatan, serta pendampingan hukum. Menurut Setiono, perlindungan hukum diartikan sebagai upaya atau langkah nyata untuk

menjaga masyarakat dari tindakan sewenang-wenang penguasa yang bertentangan dengan aturan hukum. Dengan adanya perlindungan ini, diharapkan tercipta suasana tertib dan tenteram yang mendukung manusia untuk tetap dapat menikmati harkat dan martabatnya sebagai makhluk yang beradab (Setiono, 2004).

Pembeli beritikad baik yaitu pembeli yang sama sekali tidak menyadari, dan secara wajar tidak dapat diduga mengetahui, adanya cacat hukum pada saat berlangsungnya proses pemindahan hak atas tanah yang diperjual belikan; Dari penelusuran pustaka, tampak jelas adanya kesepakatan di antara sejumlah penulis bahwa pengertian “pembeli beritikad baik” patut ditafsirkan sebagai berikut: “Istilah pembeli beritikad baik merujuk pada pembeli yang dengan jujur membeli barang tanpa mengetahui adanya cacat pada objek jual beli. Dalam teori hukum, itikad baik sebenarnya mencakup dua kategori, yakni subjektif dan objektif, tetapi di Indonesia konsep ini umumnya hanya dipahami dari sudut pandang subjektif”. Yang dimaksud dengan itikad baik subjektif adalah kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya kekurangan dalam proses peralihan hak. Sebaliknya, itikad baik objektif menekankan pada unsur kepatutan, artinya tindakan pembeli pun harus sesuai dengan norma kewajaran menurut masyarakat pada umumnya (Latiful & Sastro, 2023).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah merupakan isu yang penting dan kompleks dalam konteks hukum agraria di Indonesia. Tanah sebagai sumber daya yang sangat vital tidak hanya berkaitan dengan aspek ekonomi, tetapi juga sosial dan budaya. Dalam praktiknya, sering terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah, terutama ketika terdapat lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi tanah dengan keyakinan bahwa tanah yang dibelinya tidak adanya sengketa dan memiliki kepastian hukum. Namun, seringkali pembeli ini menjadi korban dari praktik jual beli tanah yang tidak transparan atau bahkan penipuan. Manusia melakukan beragam aktivitas di atas tanah sebagai upaya

memenuhi kebutuhan serta menjamin kelangsungan hidupnya sekarang dan di kemudian hari. Penting untuk menganalisis sejauh mana perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli beritikad baik dan bagaimana sistem hukum saat ini dapat menghasilkan keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis regulasi yang ada, serta menjelaskan mekanisme perlindungan yang dapat diberikan oleh hukum untuk menjaga kepentingan pembeli beritikad baik, serta tantangan yang dihadapi dalam implementasinya (Rahardjo, 2000). Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu, Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah dan Bagaimanakah Kriteria atau ketentuan yang wajib dipatuhi supaya pihak pembeli dan penjual dinilai memiliki itikad baik ketika melakukan jual beli tanah.

METODE

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum yang terkait dengan Tinjauan Hukum Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk memahami regulasi yang berlaku dan norma-norma hukum yang mengatur perlindungan konsumen serta kesehatan masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah

Pembeli beritikad baik adalah pihak yang membeli tanah tanpa mengetahui bahwa tanah yang dibelinya memiliki masalah atau sengketa. Biasanya, pembeli tersebut telah melakukan segala prosedur yang dianggap wajar, seperti memeriksa status tanah melalui sertifikat yang sah, memperoleh informasi yang jelas dari penjual, dan melakukan transaksi di

hadapan pejabat yang berwenang (Notaris). Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah dimana sengketa tanah sering terjadi berdasarkan ketika terdapat klaim ganda kepemilikan tanah. Kasus ini sering melibatkan pihak yang mengklaim kepemilikan berdasarkan sertifikat yang sah namun tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau manipulasi yang dilakukan oleh pihak lain.

Di dalam perlindungan hukum hal ini, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan prinsip keadilan dan itikad baik dalam hukum perdata. Perlindungan tersebut dapat berupa perlindungan terhadap kepemilikan tanah yang sudah dibeli dengan sah, meskipun ada sengketa atau klaim yang muncul setelah transaksi (Celina, 2008). Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan turunannya, pembeli beritikad baik yang telah membeli tanah berdasarkan transaksi yang sah dan dengan proses yang benar mendapatkan perlindungan hukum. Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah yang diperoleh dengan cara yang sah akan mendapatkan pengakuan dan perlindungan dari negara.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik harus diberikan karena pembeli yang melakukan transaksi dengan cara yang sah dan berdasarkan bukti yang sah berhak atas kepastian hukum. Prinsip ini juga berlandaskan pada asas "*pacta sunt servanda*" (perjanjian harus dihormati), yang mengharuskan pihak yang bertransaksi untuk menepati perjanjian yang sudah disepakati, asalkan tidak ada unsur penipuan atau kesalahan material (Hariant, 2010). Dalam praktiknya meskipun ada klaim dari pihak lain atas tanah yang sudah dibeli, pembeli beritikad baik akan dilindungi oleh negara selama ia memiliki bukti yang sah berupa sertifikat tanah yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia memberikan kepastian hukum bagi pembeli yang melakukan transaksi tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam beberapa kasus, sengketa mengenai tanah dapat menyebabkan pembatalan transaksi atau pencabutan sertifikat tanah yang sudah diterbitkan. Akan tetapi untuk pembeli yang beritikad baik, hal ini tidak serta-merta merugikan hak mereka, asalkan mereka telah mengikuti prosedur yang berlaku dan tidak mengetahui adanya cacat hukum. Oleh karena itu, negara perlu memberikan perlindungan terhadap pembeli yang telah berusaha untuk mengikuti prosedur hukum dengan benar. Dalam transaksi tanah, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan transaksi tersebut. Pembeli beritikad baik yang melakukan transaksi melalui PPAT dengan prosedur yang sah akan mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi sengketa, karena transaksi tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

Dalam penyelesaian sengketa, pembeli beritikad baik yang memiliki sertifikat yang sah harus diberikan prioritas dalam mendapatkan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan prinsip hukum yang menyatakan bahwa "hak yang terdaftar lebih diutamakan" (*recht van registratie*). Pembeli beritikad baik tidak boleh dirugikan akibat tindakan pihak lain yang melanggar hukum (Sofyan, 2014). Dalam hukum Indonesia, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dapat dilihat dalam beberapa peraturan, seperti:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata): Pasal-pasal yang mengatur tentang jual beli, perikatan, serta perlindungan terhadap pihak yang melakukan transaksi dengan itikad baik.
2. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960: Dalam pasal 26, terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa tanah yang telah diperjual belikan kepada pihak ketiga yang beritikad baik tidak dapat dibatalkan jika terjadi sengketa.
3. Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yang memberikan dasar mengenai status tanah yang dapat dibuktikan melalui sertifikat.

Bentuk pelayanan yang diberikan aparat penegak hukum atau petugas keamanan untuk menjamin kenyamanan fisik dan mental korban disebut sebagai perlindungan hukum. Perlindungan ini bertujuan agar korban terhindar dari intimidasi, teror, pelecehan, kekerasan, maupun tindakan yang menimbulkan kekacauan. Pada saat yang sama, perlindungan hukum dari sudut pandang kontrak penjualan untuk pembeli yang dapat diandalkan dan semua pihak yang dipercaya adalah prinsip sistem hukum Indonesiag berdasarkan hukum yang sangat dihormati. Kontrak penjualan yang dapat dipercaya berdasarkan standar hukum harus dianggap legal, terutama jika penjualan tidak dilakukan berdasarkan hukum atau hukum adat(Sutedi, 2007). Pembeli adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dibelinya. Bisa juga disebut pembeli dari konsumen luar negeri, dalam kamus bahasa Indonesia disebut orang yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu dari penjual.Berdasarkan analisis Putusan No.22/Pdt.G/2013/PN, timbul sengketa antara pembeli dengan pihak ketiga bahwa pihak (penggugat) selaku pembeli yang menjadi objek sengketa dalam Putusan No.22/Pdt.G/2013/PN diadukan secara sepihak dalam perkara pokok Tergugat III merubah kunci rumah atas tanah bangunan yang terdaftar dalam sertifikat hak milik No.460/Rappocini atas nama pemilik yang diajukan tanpa seizin pemohon. Dapat dilihat bahwa pokok persoalan pembeli (penggugat) muncul dari perspektif proses jual beli percobaan, yang bersumber dari ketentuan hukum Indonesia dan hukum positif Indonesia.

Yurisprudensi yang mengatur pembeli beritikad baik adalah Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. SEMA ini menjelaskan kriteria pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah(Subekti & Tjitrosudibio, 1999). Selain SEMA, putusan Mahkamah Agung (MA) juga mengatur perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Salah satu putusan MA yang mengatur hal ini adalah putusan No.1267

K/Pdt/2012. Berikut adalah beberapa hal yang mengatur pembeli beritikad baik:

- a. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan berdasarkan itikad baik.
- b. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah pembeli yang mendapatkan barang tanpa mengetahui cacat cela di dalamnya.
- c. PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah.
- d. MA menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum.

B. Kriteria atau Persyaratan yang Wajib dipenuhi agar Seseorang (Pembeli dan Penjual) dikatakan beritikad baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah.

Aturan mengenai penjual yang beritikad baik juga diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dimana seorang penjual tanah juga harus melakukan tahapan agar pihaknya dikategorikan sebagai penjual yang beritikad baik dengan memenuhi persyaratan yaitu:

- a. Bukti Kepemilikan tanah/ Kuasa Jual ketika bertindak sebagai kuasa jual
- b. Bukti pembayaran pajak
- c. Bukti peralihan hak dari pemilik sebelumnya ke pemilik sekarang
- d. Bukti apabila objek tanah tidak dalam sengketa. (ADR. Subekti, 2014)

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 mengenai berlakunya Hasil Rumusan Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, pada poin 4 dijelaskan bahwa pemaknaan pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam kesepakatan Kamar Perdata tertanggal 9 Oktober 2014 pada huruf A, telah disempurnakan sebagaimana berikut, Menurut Pasal 1338

ayat (3) KUH Perdata, kriteria pembeli beritikad baik yang patut dilindungi dapat diuraikan sebagai berikut.

- a. Memastikan jual beli tanah dilakukan dengan prosedur yang benar dan dilengkapi dokumen sah sesuai ketentuan hukum yang ditetapkan., yaitu:
 - Pembelian obyek tanah dilakukan melalui mekanisme pelelangan umum, atau;
 - Melakukan transaksi pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai ketentuan PP No. 24 Tahun 1997., atau;
 - Pembelian tanah yang masih berstatus milik adat atau belum terdaftar dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum adat, dengan syarat sebagai berikut:
 - Transaksi dilakukan secara tunai dan terang, disaksikan atau diketahui oleh Kepala Desa atau Lurah di wilayah setempat;
 - Sebelum proses jual beli, dilakukan penelusuran status kepemilikan, dan hasil penelusuran harus menunjukkan bahwa tanah benar-benar milik pihak penjual;
 - Nilai pembelian disepakati dengan harga yang pantas dan sesuai kewajaran.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual merupakan pihak yang sah dan memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, dibuktikan dengan dokumen kepemilikan yang sah; atau
 - Tanah atau objek jual beli tersebut tidak sedang berstatus dalam sita; atau
 - Tanah atau objek jual beli tersebut tidak sedang dijaminkan atau dibebani hak tanggungan; atau

- Untuk tanah yang sudah bersertifikat, telah tersedia keterangan resmi dari BPN yang menjelaskan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. (Riansyah, 2022)

Bahwa berdasarkan kasus posisi Putusan Nomor 22/Pdt.G/2013/PN Penggugat telah melaksanakan proses transaksi jual beli yang telah memenuhi semua ketentuan ketentuan yang di tetapkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Hasil Rumusan Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada point 4 menyebutkan Bahwa dalam huruf A kesepakatan Kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014, pengertian pembeli beritikad baik dijelaskan sebagai berikut:

- a) Pelaksanaan jual beli tanah dilakukan dengan tata cara dan dokumen resmi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:
1. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997).

Bahwa, pada tanggal 14 Oktober 2012 Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II, yang terdiri atas satu bidang tanah berikut bangunan yang berdiri dan tertanam di atasnya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Rappocini, tercatat atas nama Tergugat I, dengan luas tanah 601 m² yang terletak di Perumahan Metropolitan, Kecamatan Banta Bantaeng, Kabupaten Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan. Satu bidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam di atasnya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Rappocini, tercatat atas nama Tergugat I, dengan luas tanah 839 m² yang terletak di Perumahan Metropolitan, Kecamatan Banta Bantaeng, Kabupaten Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

Bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti surat tertanda P-3 dan P-5 serta dihubungkan dengan bukti surat tertanda TT.II-2 dan TT.II-3 diperoleh fakta bahwa telah terjadi peralihan hak milik berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Metropolitan, Kecamatan Banta Bantaeng, Kabupaten Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 460 seluas 601 M2 atas nama Usman Rabali dan sertifikat Hak Milik Nomor 461 seluas 839 M2 atas nama Usman Rabali melalui jual beli dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Akta Jual beli Nomor 57/2012 dan Nomor 58/2012 pada tanggal 14 Oktober 2012, sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan diatas peralihan hak milik atas tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur sehingga sah menurut hukum, disamping itu dengan telah beralihnya hak milik berupa tanah dan bangunan dari Tergugat I kepada Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dengan sendirinya sertifikat hak Milik Nomor 460 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461 Perumahan Metropolitan atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum milik Penggugat.

Berdasarkan bukti-bukti surat tertanda P-3, P-5, P7, P-8, P-12 dan P-14 serta bukti surat tertanda TT.II-2 dan TT.II-3 adalah merupakan fakta bahwa Tergugat I dengan Penggugat telah terikat dalam suatu hubungan hukum yang sah sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang didalam telah memuat persetujuan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, hal mana peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Metropolitan, Kecamatan Banta Bantaeng, Kabupaten Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan telah dilakukan Tergugat I dengan Penggugat secara tunai, dan peralihannya dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2. Dilakukan secara tunai dan terang.

Bahwa kedua bidang tanah dan bangunanse tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.1.100.000.000. (satu miliar seratus juta rupiah) dan dilakukan pembayaran dan penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang untuk itu yaitu Turut Tergugat I, sehingga atas Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Rappocini telah diterbitkan Akte Jual Beli Nomor 57/2012, tanggal 14 Oktober 2012 dan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Rappocini diterbitkan Akte Jual Beli Nomor 58/2012, tanggal 13 Agustus 2012.

3. Transaksi jual beli tanah wajib diawali dengan pengecekan status tanah, yang hasilnya membuktikan bahwa tanah yang akan diperjualbelikan memang merupakan milik sah penjual.

Bahwa telah dilakukan pengecekan terhadap dua objek jual beli oleh Penggugat, dan ditemukan kebenaran bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 460/Rappocini, tercatat atas nama Usman Rabali (Tergugat I), dengan luas tanah 601 m2 yang terletak di Perumahan Metropolitan, Kecamatan Banta Bantaeng, Kabupaten Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan dan satu bidang tanah berikut segala sesuatu yang tertanam diatasnya, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Rappocini, tercatat atas nama Usman Rabali (Tergugat I), dengan luas tanah 839 m2 yang terletak Perumahan Metropolitan, Kecamatan Banta Bantaeng, Kabupaten Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Berdasarkan dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti tertanda P-3 berupa Akta Jual beli Nomor 57/2012

tanggal 14 Oktober 2012 dan bukti P-5 berupa Akta Jual beli Nomor 58/2012 tanggal 14 Oktober 2012 serta dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-4 berupa Sertifikat Hak milik Nomor 460 Perumahan Metropolitan seluas 601 M2 dan bukti tertanda P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor Perumahan Metropolitan seluas 839 M2 bahwa telah terjadinya jual beli tanah dan bangunan yang menjadi sengketa antara Tergugat I dengan Penggugat dihadapan Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan bukti surat tertanda P-12 dan P-14 berupa kwitansi pembayaran yang diterima oleh Tergugat I, dan kemudian berdasarkan Akta jual beli Nomor 57/2012 dan akta jual beli Nomor 58/2012 tersebut telah terbitlah balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 460/Rappocini dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461/Rappocini dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat oleh Turut Tergugat II.

Bahwa berdasarkan (nilai jual objek pajak) NJOP yang telah ditentukan oleh pejabat terkait Maka dalam hal jual beli tersebut Penggugat selaku Pembeli telah membeli objek tersebut dengan harga yang layak.

b) Meneliti secara seksama segala hal yang berhubungan dengan objek tanah yang akan diperjanjikan sebagai wujud kehati-hatian yakni sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau; Berdasarkan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2013/PN diketahui bahwa penjual atas nama Usman Rabali (Tergugat I) adalah pemilik sah dari sertifikat Sertifikat Hak milik Nomor 460 Perumahan Metropolitan seluas 601 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461 Perumahan Metropolitan seluas 839 M².
2. Tanah/obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status sita, atau;

Bahwa sebelum dilaksanakan pembayaran dan penandatanganan Akte Jual beli dihadapan Turut Tergugat I, Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan status pada kantor Turut Tergugat II, dari kantor Turut Tergugat I menyatakan terhadap SHM No,460/ Perumahan Metropolitan dan SHM No.461/ Perumahan Metropolitan atas nama Tergugat I tidak terdapat catatan mengenai sita atau beban lain atau dengan kata lain status tanah dan bangunan yang tercatat dalam sertifikat hak milik tersebut tidak bermasalah.

Bahwa tanah yang dijual belikan tersebut memiliki atas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 460 seluas 601 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 461 seluas 839 M2 atas nama Usman Rabali (Tergugat I) ketika dilakukan jual beli dengan Penggugat tidak dalam status dan catatan penyitaan karena telah dilakukan pengecekan pada Kantor Turut Tergugat II.

3. Pada tanah yang telah bersertifikat, sebaiknya pembeli memperoleh keterangan yang sah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai riwayat hukum kepemilikan tanah tersebut dengan pemegang sertifikat, guna menjamin kejelasan hak atas tanah.

Berdasarkan keterangan dari Turut Tergugat II objek sita didaftarkan pada buku tanah yang telah dimatikan karena terhadap SHM No,102/ Perumahan Metropolitan telah dilakukan pemecahan hak oleh Tergugat I di kantor Turut Tergugat II pada tanggal 15 Januari 2012 menjadi SHM No, 460/ Perumahan Metropolitan dan SHM No.461/ Perumahan Metropolitan (sebelum pelaksanaan sita jaminan dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Agama Makassar).

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan kesimpulan pembeli beritikad baik adalah pihak yang melakukan pembelian tanah dengan prosedur sah dan tanpa mengetahui

adanya sengketa atau cacat hukum. Dalam hukum Indonesia, pembeli beritikad baik mendapat perlindungan hukum berdasarkan asas keadilan dan itikad baik, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, UUPA, serta peraturan terkait pendaftaran tanah. Perlindungan ini berlaku selama pembeli dapat membuktikan keabsahan transaksi melalui sertifikat yang sah. Prinsip "pacta sunt servanda" dan "recht van registratie" mendukung kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik. Dalam kasus sengketa, seperti dalam Putusan No.22/Pdt.G/2013/PN, pembeli yang bonafide tetap dilindungi dan diakui hak kepemilikannya.

B. SARAN

Disarankan sebaiknya untuk memastikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, pemerintah perlu memperkuat sistem administrasi pertanahan, termasuk mempermudah akses verifikasi status tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sosialisasi mengenai pentingnya prinsip "pacta sunt servanda" dan prosedur pendaftaran tanah juga harus ditingkatkan, agar masyarakat lebih sadar akan hak dan kewajiban mereka. Pembeli disarankan selalu memeriksa status hukum tanah secara menyeluruh sebelum melakukan transaksi, sementara penjual diharapkan transparan terkait kondisi dan kepemilikan tanah untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

DAFTAR RUJUKAN

- ADR.Subekti. (2014). *Aturan perjanjian Hukum*.
- Celina. (2008). *Hukum Perlindungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harianto, D. (2010). *Perlindungan Hukum Terhadap Sengketa tanah bogor*. Galia Indoneisa.
- Kansil, C. S. T., & Kansil, C. S. T. (2006). Modul: Hukum perdata: termasuk asas-asas hukum perdata. (*No Title*), 19.
- Latiful, T., & Sastro, M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA). *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 11(2), 381–396.

- Rahardjo, S. (2000). Ilmu hukum, PT. In *Citra Aditya Bakti, Bandung*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Riansyah, A. (2022). Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah,. *Jurnal Ilmu Hukum, 01*.
- Setiono. (2004). *Supremasi Hukum*. UNS, Surakarta.
- Sofyan. (2014). *Sertifikat halal dalam hukum positif*. Yogyakarta.
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (1999). *Kitab undang-undang hukum perdata*. Pradnya Paramita.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*.