

Perlindungan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kota Surakarta

Aulia Haura'Aini Abdullah^{1*}, Ana Silviana², Ratna Hartanto³

¹Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Sleman, Yogyakarta, Indonesia

*auliahaura91@gmail.com

ABSTRACT

Purchasers of land who have fully paid under a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) are entitled to legal protection in the event of future disputes, provided they act in good faith and fulfill the legal requirements of a valid contract. This study aims to analyze the forms of legal protection and judicial considerations in District Court Decision Number 100/Pdt.G/2024/PN.Skt in realizing substantive justice for purchasers. The research employs a doctrinal legal method with statutory and case approaches. The findings indicate that bona fide purchasers who meet contractual validity requirements and conduct open and fully paid transactions are legally protected. Judicial decisions at the appellate and cassation levels reflect the application of legal certainty and substantive justice principles.

Keywords: Good Faith; Legal Protection; Judicial Consideration

ABSTRAK

Pembeli tanah yang telah melunasi transaksi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berhak memperoleh perlindungan hukum dalam hal timbul sengketa, sepanjang pembeli bertindak dengan itikad baik dan memenuhi syarat sah perjanjian. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis bentuk perlindungan hukum serta pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt guna mewujudkan keadilan substantif bagi pembeli. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum doktrinal dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik, memenuhi syarat sah perjanjian, serta melakukan transaksi secara terang dan tunai berhak memperoleh perlindungan hukum. Putusan Hakim pada tingkat banding dan kasasi mencerminkan penerapan asas kepastian hukum dan keadilan substantif.

Kata Kunci: Itikad Baik; Perlindungan Hukum; Pertimbangan Hakim.

A. PENDAHULUAN

Di zaman yang serba modern seperti sekarang ini, perkembangan teknologi informasi memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan beragam transaksi jual beli. Proses transaksi dapat dilakukan secara lebih praktis dan efisien tanpa dibatasi oleh ruang dan waktu, sehingga masyarakat tidak lagi harus bertemu secara langsung untuk melakukan jual beli, termasuk terhadap objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi (Putro, Zuhairi & Pancaningrum, 2020). Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat semakin sering menjalin hubungan satu sama lain, sehingga lahir berbagai bentuk perjanjian. Hubungan hukum antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya muncul karena adanya perikatan yang dibentuk melalui kesepakatan para pihak.

Suatu perikatan menimbulkan konsekuensi hukum berupa adanya hak dan kewajiban bagi para

pihak yang terikat di dalamnya. Melalui perjanjian, para pihak dengan kehendak bebas menyatakan kesediaannya untuk terikat dan melaksanakan prestasi tertentu yang dapat berupa pemberian sesuatu, pelaksanaan suatu tindakan, maupun penahanan diri dari melakukan suatu perbuatan tertentu sebagaimana diatur didalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata). Subekti menjelaskan bahwasanya perikatan ialah hubungan hukum yang melibatkan dua pihak atau lebih, di mana salah satu pihak berwenang menuntut pemenuhan prestasi, sementara pihak lainnya secara hukum dibebani kewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut (Asril, Rachman & Kurniawan, 2025).

Ketentuan Pasal 1313 KUHP memberikan pemahaman bahwa perikatan lahir dari suatu tindakan hukum yang menimbulkan keterikatan hukum antarindividu. Agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum, diperlukan pemenuhan unsur-unsur mendasar berupa adanya persetujuan para pihak, kemampuan hukum untuk bertindak, kejelasan objek yang diperjanjikan, serta tujuan yang tidak berlawanan terhadap hukum. Bila seluruh unsur tersebut terpenuhi, perjanjian memperoleh kedudukan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Setiap pengingkaran terhadap perjanjian yang sah tersebut diperlakukan sebagai pelanggaran hukum, sehingga menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban pertanggungjawaban serta kemungkinan dikenakannya sanksi terhadap pihak yang cidera janji (Feprianda, 2024).

Sejalan dengan hal tersebut, hukum perjanjian mengenal prinsip-prinsip fundamental yang berfungsi sebagai pedoman dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian. Salah satu prinsip yang memiliki peranan penting adalah itikad baik, yang menjadi tolok ukur dalam menilai sikap dan perilaku para pihak selama berlangsungnya hubungan perjanjian. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwasanya pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada prinsip itikad baik (Asril, Rahman & Kurniawan, 2025). Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa konsep itikad baik mencakup dua dimensi, yakni itikad baik yang hadir ketika hubungan hukum mulai terbentuk serta itikad baik yang tercermin dalam pelaksanaan hak dan kewajiban yang muncul dari hubungan hukum tersebut (Prodjodikoro, 1981), oleh karena itu, prinsip itikad baik tidak hanya berlaku pada tahap pelaksanaan perjanjian, tetapi juga harus melekat sejak proses awal perundingan, saat perjanjian disepakati, hingga seluruh kewajiban perjanjian dijalankan.

Dalam doktrin hukum perdata, itikad baik biasanya dipahami sebagai kehendak atau niat seseorang untuk bertindak secara jujur, adil, dan sesuai dengan norma moral dalam setiap kegiatan atau transaksi yang dilakukannya. Konsep tersebut selanjutnya tercermin dalam praktiknya yakni jual beli, melalui pembuatan akta sebagai instrumen hukum yang memiliki peranan penting dalam menegaskan keberadaan suatu perbuatan hukum. Pada dasarnya, akta berfungsi tidak hanya sebagai syarat pembentukan perbuatan hukum, tetapi juga sebagai alat pembuktian yang memberikan

kepastian hukum bagi para pihak (Feprianda, 2024).

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut (PP Pendaftaran Tanah) mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, maupun penyertaan sebagai modal dalam suatu badan usaha selain yang diperoleh melalui lelang harus dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pengaturan ini bertujuan menjamin kepastian hukum dan melindungi pihak yang bertindak dengan itikad baik sebagai wujud pelaksanaan tujuan UUPA untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Melalui kewajiban pembuktian dengan akta otentik PPAT dan pendaftaran tanah, negara membangun sistem administrasi pertanahan yang tertib dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga setiap peralihan hak tercatat secara resmi dan memiliki kekuatan pembuktian hukum. Dengan demikian, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya merupakan akibat hubungan perdata, melainkan bagian dari sistem hukum agraria nasional yang dirancang untuk menjamin kepastian dan perlindungan hak atas tanah..

Perjanjian jual beli, sama seperti jenis perjanjian lainnya, sering menghadapi berbagai hambatan dalam pelaksanaannya. Problematika hukum yang muncul sama halnya dengan perkara ini, dimana perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Putusan 100/Pdt.G/2024/PN.Skt terjadi antara Nyonya H selaku penggugat yang menggugat Tuan RAR selaku Tergugat I, BM selaku Tergugat II, dan Badan Pertanahan Nasional. c.q Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yang dalam perkara ini berkaitan dengan hambatan administratif dalam proses balik nama sertifikat tanah pasca transaksi jual beli yang sah secara tunai dan terang. Perkara ini telah diputus di Pengadilan Negeri Surakarta dengan Nomor Perkara 100/Pdt.G/2024/PN.Skt sebagai putusan tingkat pertama, yang kemudian diperiksa kembali pada tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Semarang melalui Putusan Nomor 31/Pdt/2025/PT.Smg. Selanjutnya, perkara tersebut diajukan ke tingkat kasasi dan diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 3132 K/Pdt/2025.

Pertimbangan hukum yang dihasilkan mencerminkan penilaian majelis hakim dari setiap tingkat peradilan dalam menilai fakta, penerapan hukum, serta perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik. Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa keberadaan hukum tidak hanya bersifat normatif, melainkan juga menjalankan peran strategis dalam kehidupan sosial. Salah satu peran tersebut adalah sebagai instrumen penyelesaian konflik, yaitu mekanisme yang digunakan untuk meredam dan menuntaskan berbagai persoalan yang muncul di tengah masyarakat. Melalui fungsi ini, hukum diharapkan mampu menciptakan kondisi sosial yang tertib, aman, dan selaras, sehingga mendukung terwujudnya kehidupan bermasyarakat dan bernegara yang stabil dan harmonis. Sementara itu, fungsi hukum sebagai sarana pengendalian sosial menunjukkan bahwa hukum

berperan dalam mengatur dan mengarahkan perilaku masyarakat melalui mekanisme yang disusun secara terencana, baik dengan cara memberikan imbauan dan anjuran maupun melalui tindakan yang bersifat mengikat dan memaksa, agar masyarakat mematuhi norma hukum yang berlaku (Rasji & Harmono, 2025).

Dalam perkara ini Penggugat (Nyonya H) telah membeli objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 216 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 543 atas nama Nyonya MI. Objek tersebut terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 25, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah. Kronologi perkara bermula ketika Penggugat membeli sebidang tanah dari Nyonya MI dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang telah dibayar lunas pada tanggal 29 November 2016. Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan status kepemilikan tanah yang sah, di mana objek tanah dimaksud tercatat sebagai hak milik Nyonya MI. Bukti kepemilikan tersebut diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), yang semula tanah tersebut dihibahkan kepada anak semata wayangnya yang dalam hal ini menjadi Tergugat, Tuan RAR. Pembatalan hibah tersebut dilakukan karena Tergugat dinilai tidak memenuhi kewajibannya untuk merawat pemberi hibah sebagaimana yang dipersyaratkan.

Transaksi jual beli antara Penggugat dan Nyonya MI telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 2 tanggal 4 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Chatarina Maria Novilda Puspita Wardhani, serta dilengkapi dengan pemberian kuasa menjual yang sah dan juga ditandatanganinya kwitansi penerimaan pembayaran jual beli atas tanah oleh Nyonya MI dan Nyonya H, meskipun demikian, proses balik nama hak atas tanah ke atas nama Penggugat selaku pembeli mengalami hambatan karena Tergugat, dalam hal ini Tuan RAR, masih menguasai objek tanah tersebut. Padahal, secara hukum kepemilikan atas tanah telah kembali kepada Nyonya MI berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan selanjutnya beralih kepada Penggugat setelah dilaksanakannya jual beli, meskipun masih dalam bentuk PPJB yang dilekati kuasa menjual. Keabsahan PPJB tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan syarat sah perjanjian. Sementara itu, kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik, termasuk PPJB dan kuasa menjual, yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P). Adapun proses peralihan hak atas tanah melalui pendaftaran dan balik nama diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penggugat dalam posisinya sebagai pembeli yang beritikad baik, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno

Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan untuk mengesahkan status kepemilikannya secara administratif di kantor pertanahan. Dalam Putusan 100/Pdt.G/2024/PN.Skt, Penggugat (Nyonya H) tidak dapat menggunakan secara penuh haknya terkait objek sengketa serta tidak dapat melaksanakan peralihan hak lain atas objek tersebut.

Penelitian ini berpijak pada asas itikad baik dan kepastian hukum sebagai landasan analisis dalam menilai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menjadi tolok ukur utama dalam menilai sikap dan kehati-hatian pembeli dalam proses jual beli tanah, baik secara subjektif maupun objektif. Selanjutnya, teori kepastian hukum digunakan untuk menilai konsistensi putusan Hakim dalam memberikan kejelasan status hukum atas objek sengketa. Keseluruhan teori tersebut digunakan secara integratif untuk menganalisis pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt, untuk menilai bahwa rangkaian putusan tersebut telah mencerminkan perlindungan hukum yang adil dan sejalan dengan prinsip itikad baik, keadilan, dan kepastian hukum.

Penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kota Surakarta” merupakan penelitian hukum yang orisinal dan dapat dipertanggungjawabkan. Untuk mendukung orisinalitasnya, penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu dan membandingkan dengan artikel-artikel yang membahas topik serupa mengenai Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik. Namun, meskipun terdapat kesamaan topik, penelitian ini memiliki fokus permasalahan yang berbeda, antara lain, penelitian yang ditulis oleh Rina Feprianda dengan judul “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi Kasus Nomor 145/Pdt.G/2022/PN.Pbr)”, membahas tentang perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik (Studi Kasus Nomor 145/Pdt.G/2022/PN.Pbr. Dalam penelitian ini, Rina Feprianda mengkaji mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia sebagai negara hukum yang menjamin kepastian dan keadilan (Feprianda, 2024).

Penelitian selanjutnya yang ditulis oleh Anggreany Arief, Asma Asma, Muh. Zulkifli Muhdar, dan Indrahayu M. Umar Gazali dengan judul “Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah”, membahas mengenai perlindungan hukum pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah. Artikel penelitian ini mengkaji mengenai regulasi yang mengatur pembeli beritikad baik serta menilai efektivitas perlindungan hukumnya (Arief et al., 2025).

Penelitian yang ditulis ini menawarkan kebaruan (*novelty*) berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh Rina Feprianda mengenai perlindungan pembeli beritikad baik dalam Putusan Nomor 145/Pdt.G/2022/PN.Pbr, serta penelitian oleh Anggreany Arief, Asma, Muh. Zulkifli Muhdar, dan

Indrahayu M. Umar Gazali yang mengkaji perlindungan hukum dalam Putusan Nomor 22/Pdt.G/2013/PN, yang lebih menitikberatkan pada deskripsi penerapan norma dalam perkara tertentu. Penelitian ini mengkaji asas itikad baik sebagai prinsip normatif yang diuji melalui perspektif kepastian hukum dan keadilan substantif dalam sistem hukum agraria nasional. Dengan demikian, fokus penelitian ini tidak hanya pada hasil akhir putusan, tetapi pada konstruksi argumentasi majelis hakim serta konsistensinya dengan tujuan perlindungan hak dalam UUPA, sehingga memberikan kontribusi konseptual terhadap penguatan perlindungan pembeli beritikad baik dalam praktik di Pengadilan.

Meskipun telah banyak penelitian yang membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, masih terdapat kekosongan kajian yang secara khusus menelaah perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik serta pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt, baik dari aspek bentuk perlindungan hukum yang diberikan maupun dari dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara tersebut, oleh karena itu, penelitian ini difokuskan untuk menjawab tujuan penelitian ini ialah untuk menganalisis mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik serta mengkaji pertimbangan hukum majelis hakim dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt, guna menilai apakah rangkaian putusan tersebut telah mencerminkan perlindungan hukum yang adil sesuai dengan asas itikad baik dan kepastian hukum.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini disusun dengan menggunakan tipe penelitian hukum doktrinal yang berfokus pada penelaahan norma hukum serta prinsip-prinsip fundamental yang membentuk sistem hukum nasional. Teknik pendekatan yang diterapkan mencakup kajian normatif terhadap regulasi yang berlaku serta penelaahan terhadap praktik penerapan hukum melalui putusan pengadilan. Kajian normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai instrumen hukum, seperti ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, serta regulasi turunan dan putusan pengadilan yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun pendekatan kasus difokuskan pada telaah mendalam terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt guna menelusuri dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memberikan perlindungan terhadap pihak pembeli yang bertindak secara jujur dan patut.

Karakter penelitian ini bersifat analitis-eksplanatif, yakni bertujuan untuk menguraikan kondisi hukum yang ada sekaligus menilai argumentasi hukum Hakim berdasarkan kerangka peraturan yang berlaku. Bahan kajian yang digunakan bersumber dari literatur hukum, yang meliputi dokumen hukum mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta sumber

pendukung berupa buku referensi, artikel ilmiah, karya akademik, dan tulisan hukum lainnya. Seluruh bahan tersebut dihimpun melalui penelusuran kepustakaan dan selanjutnya diolah dengan metode analisis kualitatif melalui penafsiran logis dan sistematis, kemudian dikorelasikan dengan norma, asas, dan pemikiran teori hukum guna memperoleh gambaran utuh mengenai konsep perlindungan hukum yang menjunjung nilai keadilan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt.

Pembeli yang beritikad baik pada hakikatnya berhak memperoleh jaminan perlindungan hukum yang bersumber pada asas keadilan dan asas itikad baik (Adolf, 2024). Bentuk perlindungan tersebut tercermin dalam pengakuan serta perlindungan atas hak kepemilikan tanah yang diperoleh secara sah, meskipun di kemudian hari muncul sengketa dari pihak lain setelah transaksi berlangsung, dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) beserta peraturan turunannya, pihak pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan memperoleh tanah melalui mekanisme peralihan hak yang sah serta sesuai prosedur berhak memperoleh perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa hak atas tanah yang diperoleh secara sah dijamin dan dilindungi oleh negara (Arief et.al, 2025).

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik selain diatur melalui Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara juga diatur melalui SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan yang kemudian disempurnakan melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Melalui SEMA tersebut, Mahkamah Agung menetapkan standar baku bagi Hakim dalam menginterpretasikan kriteria pembeli yang beritikad baik. Kebijakan ini merupakan kristalisasi dari hasil Rapat Pleno Kamar Perdata yang bertujuan untuk memperjelas implementasi Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dengan adanya parameter yang jelas dalam rumusan tersebut, perlindungan hukum terhadap pihak yang bertindak jujur akan memiliki landasan operasional yang lebih terukur di pengadilan.

Standar pembeli yang beritikad baik sebagaimana dirumuskan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 merupakan upaya untuk mengimplementasikan asas itikad baik dalam praktik di dunia peradilan. Dalam hal ini, itikad baik tidak lagi dipahami secara subjektif, melainkan dinilai berdasarkan kepatuhan pembeli terhadap prosedur hukum dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam transaksi. Dengan adanya tolak ukur yang jelas, pengadilan memiliki dasar yang lebih terukur untuk

menilai apakah seorang pembeli berhak untuk memperoleh perlindungan hukum atau tidak. Dari sudut pandang perlindungan hukum, standar tersebut memberikan jaminan kepastian bagi pembeli yang telah bertindak secara jujur dan sesuai dengan ketentuan hukum. Kepatuhan terhadap prosedur yang sah serta pelaksanaan uji tuntas terhadap objek transaksi menjadi tolok ukur utama dalam menilai adanya itikad baik secara objektif, oleh karena itu, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menegaskan kedudukan pembeli beritikad baik sebagai subjek hukum yang patut memperoleh perlindungan hukum agar mewujudkan kepastian hukum yang adil.

Pembeli beritikad baik dapat dipahami sebagai pihak yang memperoleh hak atas suatu objek tanpa mengetahui adanya cacat hukum dalam proses peralihannya. Subekti memaknai pembeli beritikad baik sebagai pihak yang sama sekali tidak mengetahui bahwa transaksi dilakukan dengan seseorang yang sebenarnya tidak memiliki hak atas objek tersebut. Sejalan dengan pandangan tersebut, Ridwan Khairandy menegaskan bahwa pembeli beritikad baik adalah individu yang melakukan pembelian dengan keyakinan penuh bahwa penjual merupakan pemilik sah dari barang yang diperjualbelikan (Putro et al., 2020).

Urgensi pemberian perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik berakar pada prinsip kepastian hukum (*legal certainty*), di mana setiap subjek hukum yang melakukan perbuatan perdata melalui prosedur yang sah dan didukung oleh alat bukti autentik wajib mendapatkan jaminan keamanan hak. Dalam dimensi kontraktual, hal ini selaras dengan asas *pacta sunt servanda* yang menegaskan bahwasanya setiap kesepakatan yang dibuat secara absah mengikat bagi banyak pihak seperti ketentuan UU. Prinsip ini menuntut konsistensi moral dan yuridis dari para pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati, selama dalam proses pembentukannya tidak ditemukan unsur manipulasi, penipuan (*bedrog*), maupun kekhilafan material yang dapat mencederai keabsahan perjanjian tersebut. Dengan demikian, negara melalui institusi peradilan berkewajiban untuk memproteksi pembeli yang telah menunjukkan kejujuran subjektif dan kepatuhan objektif dalam transaksi pertanahan guna memelihara stabilitas tata hukum keperdataan.

Kedudukan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat krusial dalam memvalidasi legalitas transaksi terutama dalam jual beli. Subjek hukum yang beritikad baik dan menempuh jalur formal melalui PPAT secara otomatis memperoleh perlindungan hukum yang kuat saat timbul sengketa di kemudian hari, dimana akta yang dihasilkan memiliki nilai pembuktian absolut (*authenticity*) dihadapan Majelis Hakim. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, pembeli yang bertindak dengan itikad baik dan telah menguasai sertifikat hak atas tanah yang sah seharusnya memperoleh kedudukan hukum yang lebih diutamakan. Prinsip ini sejalan dengan doktrin hukum pendaftaran tanah yang menempatkan hak yang telah didaftarkan sebagai hak yang memperoleh perlindungan hukum. Oleh sebab itu, pembeli yang beritikad baik tidak selayaknya menanggung

kerugian yang disebabkan oleh tindakan tidak bertanggung jawab pihak lain. Yurisprudensi Mahkamah Agung (berdasarkan uraian terkait Putusan 2552 K/Pdt/2008, 2642 K/Pdt/2011, 109 PK/Pdt/2018) menunjukkan bahwa perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik tidak hanya diatur secara tertulis dalam KUH Perdata dan UUPA, tetapi juga benar-benar diterapkan dan ditegaskan oleh Pengadilan melalui Putusan-Putusan Hakim. Mahkamah Agung secara konsisten menilai bahwa pembeli yang memperoleh tanah melalui prosedur yang sah, memenuhi syarat formil, serta tidak mengetahui adanya cacat atau sengketa pada saat transaksi dilakukan, wajib dilindungi demi kepastian hukum. Sebaliknya, pembeli yang lalai dan tidak melakukan pemeriksaan yang layak atas status tanah tidak dapat dikualifikasikan sebagai pihak beritikad baik dan karenanya tidak akan memperoleh perlindungan hukum (Wulandari, 2025).

Ketentuan pendaftaran tanah semakin mempertegas posisi pembeli beritikad baik dengan menempatkan sertifikat sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Kerangka normatif tersebut sejalan dengan Teori Kepastian Hukum Jan Gijssels yang memaknai kepastian hukum tidak hanya sebagai kejelasan norma, tetapi juga sebagai jaminan perlindungan terhadap ekspektasi hukum yang lahir dari perbuatan hukum yang dilakukan secara sah. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt, pengadilan menilai bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan memenuhi seluruh persyaratan formil dan materiil, termasuk pelunasan harga secara penuh senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah). Pada saat transaksi berlangsung, status tanah secara yuridis berada dalam keadaan bebas dari sengketa akibat telah dibatalkannya perbuatan hibah sebelumnya. Dengan demikian, perlindungan yang diberikan pengadilan terhadap pembeli beritikad baik dalam perkara ini mencerminkan penerapan kepastian hukum yang substansial, sekaligus menegaskan peran hukum sebagai instrumen perlindungan terhadap kepercayaan publik dalam sistem hukum pertanahan (Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3132 K/Pdt/2025; Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Putusan 100/Pdt.G/2024/PN.Skt; Putusan Pengadilan Tinggi No.31/Pdt/2025/PT.Smg).

Secara konseptual, upaya perlindungan hukum dapat dipahami melalui dua pendekatan utama, yakni langkah antisipatif dan langkah korektif. Perlindungan yang bersifat antisipatif berfungsi sebagai instrumen pengamanan awal agar hak-hak subjek hukum tidak dilanggar, dengan cara menetapkan ketentuan normatif, tata cara, serta perangkat hukum yang mengarahkan perilaku para pihak agar bertindak sesuai koridor hukum yang telah ditetapkan. Sementara itu, perlindungan yang bersifat korektif diterapkan ketika pelanggaran atau konflik telah terjadi, yang diwujudkan melalui proses penyelesaian sengketa baik di lembaga peradilan maupun forum alternatif, dengan maksud untuk mengembalikan kedudukan hukum pihak yang dirugikan serta menjamin terwujudnya keadilan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (Tanoto & Rusyad, 2023).

Dari sudut pandang akademik, Satjipto Rahardjo menempatkan perlindungan hukum sebagai sarana negara dalam melindungi martabat dan hak dasar manusia yang terlanggar akibat tindakan pihak lain, sehingga individu dapat menikmati hak-haknya secara penuh sebagaimana diamanatkan oleh sistem hukum (Riana & Setyawati, 2025). Berbeda dengan itu, C.S.T. Kansil memaknai perlindungan hukum sebagai serangkaian tindakan yang dijalankan oleh aparaturnya guna menciptakan rasa aman bagi masyarakat, baik dalam aspek mental maupun jasmaniah, dari segala bentuk ancaman dan gangguan hukum (Rahim, 2023). Dalam kerangka yang sesuai, Philipus M. Hadjon melihat perlindungan hukum sebagai proses pemberian jaminan dan fasilitasi kepada subjek hukum melalui penggunaan perangkat serta prosedur hukum yang telah disediakan oleh peraturan perundang-undangan (Agripinia & Aminah, 2025).

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum tidak hanya dipahami sebagai penerapan aturan tertulis secara formal, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan yang substantif (Prayoga, Husodo & Maharani, 2023). Dalam perspektif ini, hukum tidak sekadar berfungsi sebagai kumpulan norma, melainkan sebagai instrumen yang harus mampu melindungi kepentingan masyarakat secara adil. Status Penggugat sebagai pembeli beritikad baik memberikan hak kepadanya untuk mendapatkan haknya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Pembayaran Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) bukanlah sekadar angka, melainkan bentuk dari itikad baik pembeli karena menunjukkan pemenuhan prestasi secara nyata dan penuh dalam transaksi jual beli ini. Nilai pembayaran tersebut tidak hanya mencerminkan kesepakatan para pihak, tetapi juga menegaskan posisi Penggugat sebagai pihak yang telah bertindak jujur dan wajar dalam melakukan perbuatan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim dengan memerintahkan Tergugat untuk tidak menghambat proses balik nama sertifikat merupakan bentuk pemulihan hak Penggugat, sehingga ia dapat menikmati hak kepemilikan atas objek sengketa secara utuh dan bebas dari gangguan pihak lain, termasuk dari Tuan RAR.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perkara ini didasarkan pada terpenuhinya unsur terang dan tunai oleh Penggugat (Nyonya H). Secara doktrinal, konstruksi perlindungan tersebut berakar pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad yang baik. Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh dengan melakukan pembayaran lunas atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 543/Purwosari senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang dibuktikan melalui kwitansi pembayaran dan akta notariil, sehingga menunjukkan adanya pemenuhan prestasi yang sah dan nyata. Perlindungan hukum diberikan karena Penggugat tidak mengetahui dan tidak patut untuk mengetahui adanya cacat tersembunyi maupun sengketa internal antara penjual dan pihak ketiga, yaitu Tuan RAR (Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3132 K/Pdt/2025; Putusan Pengadilan

Negeri Surakarta Nomor Putusan 100/Pdt.G/2024/PN.Skt; Putusan Pengadilan Tinggi No.31/Pdt/2025/PT. Smg).

Dalam konteks ini, pembeli beritikad baik memiliki hak untuk mendapatkan jaminan hukum berupa perlindungan hukum baik secara represif atau preventif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui kehati-hatian pembeli dengan melakukan pengecekan subjek maupun objek jual beli sebagaimana tabel berikut:

Tabel 1. Indikator Pembeli Beritikad Baik.

No.	Perihal Pengecekan Pembeli	Indikator
1.	Subjek Penjual	Pemilik yang sah (<i>in casu</i> dibuktikan dengan bukti mengikat dan berkekuatan hukum tetap yang membatalkan hibah kepada tergugat). Memiliki kecakapan hukum.
2.	Objek Jual Beli	Memiliki harga yang layak/patut. Objek tertentu sebagaimana tertera dalam SHM. Tidak sedang dijadikan agunan utang sebagaimana tertera dalam lembar peralihan hak atas tanah. Tidak sedang disita. SHM tersebut sah sebagaimana hasil pengecekan di kantor pertanahan sebelum transaksi.

Sementara itu, perlindungan hukum secara represif diberikan oleh pengadilan dengan menegaskan bahwa segala bentuk upaya penghambatan yang dilakukan oleh tergugat, seperti pemblokiran sepihak maupun penguasaan fisik atas objek sengketa, tidak dapat mengesampingkan hak pembeli yang bertingkat baik. Putusan tersebut menegaskan bahwasanya pembeli atau penggugat (Nyonya H) tidak boleh menanggung kerugian atau sengketa yang ditimbulkan dari hubungan hukum antara penjual dan pihak lain yang berada di luar kendali serta tanggung jawabnya.

2. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memberikan Perlindungan Hukum Kepada Pembeli yang Beritikad Baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt.

Kajian terhadap beberapa putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga Mahkamah Agung (MA) menunjukkan bahwa penerapan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik belum sepenuhnya konsisten. Dalam konteks tersebut, dapat diidentifikasi sejumlah putusan penting yang merefleksikan perbedaan pendekatan dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik, sebagaimana dirangkum dalam tiga putusan sebagai berikut:

Tabel 2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt.

No.	Nomor Putusan	Sikap Terhadap Pembeli Beriktikad Baik	Ringkasan Putusan
1.	100/Pdt.G/2024/PN.Skt	Belum cukup melindungi	Pengadilan Negeri menyatakan membatalkan PPJB antara Nyonya MI dengan Nyonya H, dan menilai atas tanah yang menjadi objek sengketa adalah sah milik anak dari Nyonya MI yakni Tuan RAR.
2.	31/PDT/2025/PT.Smg	Dilindungi	Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa mengabulkan permohonan banding dan menyatakan PPJB serta perbuatan jual beli sah menurut hukum karena memenuhi syarat sah perjanjian dan mengikat secara hukum dilakukan tanpa adanya cacat kehendak, sehingga pembeli patut dipandang sebagai pihak yang beriktikad baik.
3.	3132 K/PDT/2025	Dilindungi	Mahkamah Agung menyatakan menolak Permohonan Kasasi yang diajukan oleh yakni Tuan RAR.

Berdasarkan tabel di atas, terlihat adanya perbedaan dalam menilai dan memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik. Pertimbangan hukum Hakim di dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 100/Pdt.G/2024/PN.Skt menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri menyatakan membatalkan PPJB antara Nyonya MI dengan Nyonya H, dan menilai tanah yang menjadi objek sengketa ialah sah milik anak dari Nyonya MI yakni Tuan RAR. Dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri No. 100/Pdt.G/2024/PN.Skt, dalam putusannya menjelaskan bahwasanya PPJB Nomor 2 tanggal 4 Juni 2020 antara Nyonya MI dengan Nyonya H atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 543/Kelurahan Purwosari berada di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 25 Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, seluas 216 m² persegi di batalkan. Selain itu, majelis hakim pada tingkat pertama menyatakan bahwa ahli waris Nyonya MI yakni dalam hal ini menjadi Tergugat, Tuan RAR dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 543/Kelurahan Purwosari terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 25 Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, seluas 216 m² persegi, dan oleh karenanya Tuan RAR adalah orang yang berhak untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut (Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt).

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt tersebut di atas belum sepenuhnya mencerminkan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik yang mana dalam fakta hukum di dalam persidangan pembeli telah membayar tanah tersebut sebesar Rp. 800.000.000,-

(delapan ratus juta rupiah), yang telah dibayar lunas pada tanggal 29 November 2016 kepada Nyonya MI dengan disertakan kuasa menjual notariil dan kwitansi pembayaran Nyonya MI dan Nyonya H. Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan status kepemilikan tanah yang sah, di mana objek tanah dimaksud tercatat sebagai milik Nyonya MI. Bukti kepemilikan tersebut diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), yang pada awalnya tanah tersebut dihibahkan kepada anak semata wayangnya yang dalam hal ini menjadi Tergugat, Tuan RAR. Pembatalan hibah tersebut dilakukan karena Tergugat (Tuan RAR) dinilai tidak memenuhi kewajibannya untuk merawat pemberi hibah (Nyonya MI) sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor100/Pdt.G/2024/PN.Skt.

Dalam hal ini, kedudukan Nyonya H sebagai pembeli yang beritikad baik tidak cukup hanya dilihat dari pengakuannya bahwa ia tidak mengetahui adanya masalah, tetapi harus dinilai secara objektif berdasarkan ukuran kepatutan dan kehati-hatian sebagaimana dijelaskan oleh Ridwan Khairandy. Artinya, pembeli dianggap beritikad baik apabila ia bertindak jujur, cermat, dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku (Khairandy, 2003). Jika pembelian dilakukan secara sah di hadapan PPAT serta tanpa mengetahui adanya cacat atau sengketa atas tanah tersebut, maka Nyonya H dapat dinilai sebagai pembeli yang memenuhi kriteria itikad baik secara objektif. Iktikad baik pembeli dijadikan sebagai tolak ukur utama dalam menentukan layak atau tidaknya perlindungan hukum diberikan. Hakim tidak hanya menilai status hukum objek tanah secara formal, tetapi juga menelusuri secara komprehensif mengenai proses perolehan hak, latar belakang jual beli, serta sikap kehati-hatian pembeli dalam memastikan keabsahan subjek dan objek jual beli. Pendekatan ini merepresentasikan adanya geseran hukum yang semata-mata bersifat formalistik menuju perlindungan hukum yang fokus terhadap keadilan substantif (Haryono, 2019).

Pada tingkat banding, yakni melalui Putusan Nomor 31/PDT/2025/PT.Smg. Pengadilan Tinggi Semarang menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari penggugat (Nyonya H) yang mana di dalam putusannya menyatakan jual beli antara Nyonya MI dengan Nyonya H sah dan mengikat secara hukum dan menyatakan secara hukum akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual beli) Nomor 2 tanggal 4 juni 2020, dihadapan Notaris PPAT Chatarina Maria Novita Puspita Wardani, (Notaris di Surakarta) adalah sah dan mengikat secara hukum dan berkekuatan hukum. Serta menyatakan bahwa pemilik tanah dan bangunan yang berada di atasnya merupakan milik Nyonya MI. Selain itu, dalam putusan ini Tuan RAR selaku tergugat diharuskan tunduk dan patuh terhadap PPJB dengan menyerahkan tanah yang dalam hal ini masih dikuasainya.

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi memperkuat pertimbangan tersebut dengan menegaskan bahwa dalil-dalil kasasi yang diajukan oleh pihak lawan tidak mengandung *novum* hukum dan hanya merupakan pengulangan dari argumentasi sebelumnya. Dalam Putusan kasasinya

disebutkan bahwa Majelis Hakim menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Tuan RAR (Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3132 K/Pdt/2025). Hakim kasasi secara tegas menolak upaya penghambatan proses balik nama sertifikat karena bertentangan dengan asas kepastian hukum dan keadilan. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak hanya bertindak sebagai penjaga norma hukum, tetapi juga sebagai pelindung kepentingan hukum pembeli yang telah bertindak jujur dan patuh pada hukum. Sehingga dalam hal ini menyatakan bahwa jual beli antara Ny. MI dengan Nyonya H sah dan mengikat secara hukum, dan menyatakan secara hukum akta PPJB Nomor 2 tanggal 4 juni 2020, dihadapan Notaris PPAT Chatarina Maria Novita Puspita Wardani, (Notaris di Surakarta) adalah sah dan mengikat secara hukum dan berkekuatan hukum. Serta menyebutkan bahwasanya pemilik tanah dan bangunan yang berada di atasnya merupakan milik Nyonya MI (Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Putusan 100/Pdt.G/2024/PN.Skt).

Hakim bebas dalam menentukan perkaranya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kuasaan Kehakiman. Asas tersebut menjelaskan bahwasanya seorang Hakim berhak secara bebas untuk merumuskan pertimbangan hukum yang biasa disebut dengan legal reasoning didalam menjatuhkan sebuah vonis atau putusan terhadap perkara yang ditanganinya. Dalam Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kuasaan Kehakiman, dijelaskan jika Hakim bertindak sebagai individu yang menegakkan keadilan dengan sebenar-benarnya tanpa dipengaruhi atau diintervensi oleh pihak manapun serta memahami nilai-nilai hukum yang berkembang dalam masyarakat (Dewanto, 2020). Dalam perkara *a quo*, Hakim mempertimbangkan bahwa pada saat transaksi dilakukan, pembeli memperoleh tanah dari pihak yang secara yuridis sah sebagai pemilik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pembatalan hibah sebelumnya menjadi dasar penting bagi Hakim untuk menyatakan bahwa penjual memiliki kewenangan penuh dalam melakukan peralihan hak. Dengan demikian, pembeli tidak dapat dianggap lalai ataupun ceroboh karena secara objektif tidak terdapat indikasi sengketa yang sedang berjalan pada saat transaksi dilakukan. Pertimbangan ini menegaskan bahwa iktikad baik harus dinilai berdasarkan kondisi faktual dan hukum pada saat perjanjian dibuat, bukan berdasarkan peristiwa hukum yang muncul setelahnya. Hakim juga memberikan perhatian besar terhadap pemenuhan unsur terang dan tunai sebagai karakteristik khas jual beli tanah dalam hukum agraria nasional. Pembayaran harga tanah secara lunas oleh pembeli dinilai sebagai bentuk nyata dari pelaksanaan prestasi yang mencerminkan kesungguhan dan kejujuran dalam berkontrak. Pembayaran tersebut tidak hanya memiliki makna ekonomis, tetapi juga yuridis, karena memperkuat posisi pembeli sebagai pihak yang telah memenuhi seluruh kewajiban hukum dan kontraktualnya. Dalam konteks ini, Hakim menegaskan bahwa pihak yang telah melaksanakan prestasi secara penuh tidak patut dirugikan oleh sengketa yang timbul akibat perbuatan pihak lain.

Pertimbangan hukum Hakim juga berkaitan erat dengan peran Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam proses peralihan hak atas tanah. Transaksi yang dilakukan dihadapan pejabat berwenang dipandang telah memenuhi standar kehati-hatian hukum (*due diligence*) yang sewajarnya dilakukan oleh pembeli. Akta otentik yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga tidak dapat dengan mudah dikesampingkan oleh klaim sepihak dari pihak lain (Holidi, 2023). Hakim dalam perkara ini secara jelas menegaskan bahwa pembeli yang dalam hal ini Nyonya H yang telah menjalankan sesuai hukum yang berlaku, berhak mendapat perlindungan hukum.

Pertimbangan Hakim dalam perkara ini juga selaras dengan asas kepastian hukum seperti yang dikemukakan oleh teori kepastian hukum yaitu mengharuskan hukum untuk mampu memberikan predictabilitas dan stabilitas didalam hubungan hukum. Perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik menjadi instrumen penting dalam menjaga stabilitas sistem hukum pertanahan, karena tanpa perlindungan tersebut, setiap transaksi tanah akan selalu berada dalam bayang-bayang sengketa tanpa akhir (Tabroni, Lontoh & Sahril, 2024). Oleh karena itu, Hakim menempatkan kepastian status hukum pembeli sebagai prioritas utama dalam putusannya. Lebih jauh, pertimbangan hukum Hakim mencerminkan penerapan asas keadilan yang proporsional, di mana pembeli yang telah mengeluarkan biaya besar dan menunggu pemenuhan haknya dalam jangka waktu lama tidak dapat diperlakukan sama dengan pihak yang justru menghambat proses peralihan hak. Hakim memandang bahwa membebani pembeli dengan risiko hukum akibat konflik internal penjual merupakan bentuk ketidakadilan yang bertentangan dengan tujuan hukum itu sendiri. Dengan demikian, pertimbangan hukum Hakim dalam putusan ini tidak hanya menilai perkara secara normatif, tetapi juga empiris, dengan mempertimbangkan segala fakta yang terjadi di lapangan.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt dapat diwujudkan melalui melalui pengakuan keabsahan transaksi yang dilakukan secara sah, terang, dan tunai. Pengadilan menjelaskan bahwa jual beli tanah antara Nyonya MI dan Nyonya H yang dibuat melalui Akta PPJB Nomor 2 tanggal 4 Juni 2020 dihadapan Notaris Chatarina Maria Novita Puspita Wardani, adalah sah dan mengikat secara hukum, yang dalam hal ini, Nyonya MI ditetapkan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa, sementara pihak Tuan RAR, diperintahkan untuk tunduk pada kesepakatan tersebut dan menyerahkan objek yang dikuasainya.

Pertimbangan hukum Hakim dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beriktikad baik dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2024/PN.Skt didasarkan pada evaluasi komprehensif terhadap proses transaksi, pemenuhan prestasi, serta prinsip kehati-hatian (*due*

diligence) pembeli. Meskipun terdapat dinamika di tingkat pertama, keberlanjutan perkara ini di tingkat banding dan kasasi memperkuat posisi pembeli. Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa transaksi tersebut sah karena memenuhi syarat sah perjanjian tanpa adanya cacat kehendak, sehingga pembeli layak dipandang sebagai pihak beriktikad baik. Ketegasan perlindungan ini mencapai puncaknya saat Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Tuan RAR, sehingga menciptakan kepastian hukum yang bersifat tetap (*inkracht*).

Melihat permasalahan yang penulis bahas, penulis menyarankan agar setiap transaksi jual beli tanah dilakukan dengan tingkat kehati-hatian yang tinggi, khususnya melalui pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum objek tanah dan penggunaan jasa Notaris/PPAT secara optimal. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pembeli memperoleh perlindungan hukum sejak awal dan meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari. Sehubungan dengan rumusan masalah kedua, disarankan agar aparat peradilan secara konsisten menjadikan iktikad baik sebagai dasar utama dalam memutus sengketa pertanahan. Konsistensi pertimbangan hukum antar tingkat peradilan sangat diperlukan untuk menciptakan kepastian hukum dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Selain itu, putusan yang berorientasi pada keadilan substantif diharapkan dapat menjadi pedoman bagi penyelesaian perkara serupa di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolf, H. (2024). *BANI Arbitration and Law Journal*. Vol. 1, (No. 1), p.26-42.
<https://doi.org/10.63400/balj.v1i1.3>
- Agripinia, Felita., & Aminah. (2025). Penyelesaian Permasalahan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Gugatan Perdata. *Jurnal Notarius*, Vol. 18, (No. 3), p.828-844.
<https://doi.org/10.14710/nts.v18i3.64818>
- Arief, Anggreany., Asma., Muhdar, Muh. Zulkifli., & Gazali, Indrahayu M. Umar. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, Vol. 4, (No. 1), p.276-288.
<https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i1.4302>
- Asril., Rachman, Irfan A., & Kurniawan, Rifki. (2025). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Hak atas Tanah dan Kompleksitas Permasalahannya*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Dewanto, P. (2020). Rekonstruksi Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan, *Jurnal Ius konstituendum*, Vol. 5, (No. 2), p.303-323.
<https://doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>

- Feprianda, R. (2024). *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beriktikad Baik (Studi Kasus Nomor 145/Pdt.G/2022/PN.Pbr)*. Universitas Andalas.
- Haryono. (2019). Penegakan Hukum Berbasis Nilai Keadilan Substansif (Studi Putusan MK No. 46/PUU-VII/2012 Tertanggal 13 Februari 2012). *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 7, (No. 1), p.20. <https://doi.org/10.14710/hp.7.1.20-39>
- Holidi, M. (2023). Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Proses Peradilan Perdata pada Pengadilan Negeri di Yogyakarta. *JURIDICA: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 4, (No. 2), p.39-48. <https://doi.org/10.46601/juridicaugr.v4i2.220>
- Khairandy, R. (2003). *Itikad Baik dalam Kontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Prayoga, Daffa Arya., Husodo, Jadmiko Anom., & Maharani, Andina Elok Putri. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional. *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*. Vol. 2, (No.2). <https://journal.uns.ac.id/index.php/sovereignty/article/view/865>.
- Prodjodikoro, W. (1981). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.
- Putro, Widodo Dwi., Zuhairi, Ahmad., & Pancaningrum, Rina Khairani. (2020). Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah Protection For Good Faith Buyers In Civil Disputes About Land. *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 5, (No. 2). <https://doi.org/10.29303/jkh.v5i2.89>
- Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3132 K/Pdt/2025.
- Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Putusan 100/Pdt.G/2024/PN.Skt.
- Putusan Pengadilan Tinggi No.31/Pdt/2025/PT. Smg.
- Rahim, A. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Ahli dalam Proses Peradilan. *The Prosecutor Law Review*, Vol. 1, (No. 2), p.36-66. <https://doi.org/10.64843/prolev.v1i2.12>
- Rasji., & Harmono, Harry. (2025). Problematika Pertimbangan Hukum Oleh Hakim dalam Mewujudkan Keadilan di Masyarakat. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol. 5, (No. 10), p.1-16. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i10.939>
- Riana, Ana., & Setyawati, Latifah. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Disabilitas di

Indonesia: Perspektif Perlindungan Hukum Sadjipto Raharjo. *Jurnal Hukum Kenegaraan dan Politik Islam*, Vol. 5, (No. 2). p.883-507. <https://doi.org/10.14421/staatsrecht.v5i2.4664>

SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Tabroni, Nurul Miftahussofa., Lontoh, Rielly., & Sahril, Iran. (2024). Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual. *Jurnal Esensi Hukum*, Vol. 6, (No. 2), p.46-57. <https://doi.org/10.35586/esensihukum.v6i2.394>

Tanoto, Damario., & Rusyad, Aad Nurdin. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak atas Tanah. *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, (No. 2), p.479-491. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1099>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kuasaan Kehakiman.

Wulandari S, L. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, Vol. 4, (No. 1), p.276-288. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v4i1.4302>