

## **ABSTRAK**

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH PEMBELI BERITIKAD BAIK (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1165K/PDT/2022)**

**Oleh**

**ROY OWEN**

Penelitian Hukum ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik. Pengetahuan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik sangatlah penting mengingat banyak sengketa yang timbul setelah jual beli dilakukan antara penjual dan pembeli. Sengketa timbul diakibatkan oleh pihak-pihak diluar jual beli tanah yang merasa bahwa kepentingannya dirugikan. Seperti pada kasus jual beli tanah dalam penelitian ini dimana penjual dan pembeli digugat oleh pihak-pihak yang mengaku sebagai pemilik sah atas tanah yang menjadi objek jual beli yang berdasarkan warisan. Pokok permasalahan pada penelitian ini adalah sebagai berikut: 1) Bagaimana seorang pembeli dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah. 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

Jenis Penelitian adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Penulis menggunakan pendekatan masalah dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penulis memperoleh data kemudian dilakukan melalui studi kepustakaan dan dokumen. Data yang didapatkan selanjutnya diolah melalui pemeriksaan data, klasifikasi, dan sistematika data, serta dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut: 1) Seseorang dapat diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan upaya-upaya yang telah dirumuskan berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2014, yaitu: pertama, pembeli telah melakukan pengecekan atas kepemilikan sah atas tanah yang menjadi objek jual beli di Badan Petanahan Nasional. Kedua, jual beli harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT. Ketiga, tanah yang menjadi objek jual beli tersebut tidak berada dalam status sengketa, disita, dan sedang menjadi objek Hak Tanggungan. 2) Terdapat beberapa peraturan yang mendasari transaksi yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik tersebut dilindungi oleh hukum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dan rumusannya dapat dilihat dari SEMA No 7 Tahun 2012 serta SEMA No. 4 Tahun 2016. Terhadap Pembeli wajib untuk dianggap sebagai Pembeli beritikad baik menurut Peraturan Perundang-Undangan sehingga bagi pihak-pihak yang dirugikan harus dapat membuktikan itikad buruk seorang pembeli.

**Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Pembeli Beritikad Baik, Tanah**