

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI HAK MILIK ATAS TANAH  
MENGENAI BALIK NAMA SERTIPIKAT TANPA KEBERADAAN  
PENJUAL**

**(Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 44/Pdt. G/2021/PN.**

**Smg)**

**Oleh:**

**Nanda Gita Putri Pradana**

**E1A018022**

**ABSTRAK**

Pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Artinya bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.

Tujuan penelitian ini berdasarkan permasalahan yang ada yaitu untuk mengetahui bagaimana dasar pertimbangan hukum hakim dalam mengadili gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 44/Pdt.G/2021/PN. Smg. Serta perlindungan hukum pembeli hak milik atas tanah mengenai balik nama sertipikat tanah tanpa keberadaan penjual. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian ini deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa sumber data primer dan sumber data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan metode analisis data dilakukan secara penalaran induktif.

Hasil penelitian ini adalah dalam Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN.Smg. Majelis hakim mengabulkan untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik nomor 9654 Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Propinsi Jawa Tengah dari atas nama Tergugat (Endang Nugraheni) menjadi atas nama Penggugat (Muhammad Arief Darmawan) merupakan kewenangan dari Turut Tergugat. Sebagaimana ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut, pemberian izin dan kuasa untuk proses balik nama. Perlindungan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah bagi pembeli beritikad baik yang dilakukan di bawah tangan dalam hal penjual tidak di ketahui keberadaannya. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat telah terjadi suatu perbuatan hukum antara penjual dan pembeli. Salah satu alat bukti surat yang telah ditandatangani atau dibubuhi cat jempol oleh para pihak yang berkepentingan di atas materai. Kata kunci: Perlindungan Hukum, Itikad Baik

**LEGAL PROTECTION OF THE BUYER OF LAND PROPERTY RIGHTS  
REGARDING THE TRANSFER OF THE CERTIFICATE NAME WITHOUT  
THE EXISTENCE OF THE SELLER**

*(Juridical Review of District Court Decision Number 44/Pdt.g/2021/PN.Smg)*

*Arranged by:*

**Nanda Gita Putri Pradana**

**E1A018022**

**ABSTRACT**

*A buyer with good intentions is a buyer who does not know and cannot be presumed to have known about defects in the process of transferring rights to the land he has purchased. This means that a buyer with good intentions is a buyer who does not know at all that he is dealing with a person who is not actually the owner, so he is seen as the owner and whoever obtains an item from him is protected by law.*

*The purpose of this study is based on the existing problems, namely to find out how the basis for the legal considerations of judges in trying lawsuits in the Semarang District Court Decision Number 44/Pdt.G/2021/PN. smh As well as legal protection for buyers of land ownership rights regarding the transfer of land title certificates without the presence of a seller. The approach method in this research is a normative juridical approach, the specification of this research is analytical descriptive. The data used in this study are secondary data in the form of primary data sources and secondary data sources. The data collection method used was literature study and the method of data analysis was done by inductive reasoning.*

*The results of this research are in Decision Number 44/Pdt.G/2021/PN.Smg. The panel of judges granted the process of transferring the name of the Certificate of Ownership number 9654 Sendangmulyo Village, Tembalang District, Semarang City, Central Java Province from being on behalf of the Defendant (Endang Nugraheni) to being on behalf of the Plaintiff (Muhammad Arief Darmawan) which is the authority of the Co-Defendant. As stipulated in Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning the registration of said land, the granting of permits and powers for the process of transferring names. Legal protection in the process of transferring land rights to buyers with good intentions which are carried out privately in the event that the whereabouts of the seller are not known. The sale and purchase of land rights carried out under the hands of the Plaintiff and the Defendant has resulted in a legal action between the seller and the buyer. One of the proofs is a letter that has been signed or affixed with thumb paint by the interested parties on a stamp duty.*

*Keywords: Legal Protection, Good Faith*

