



Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah

Lestari Wulandari S^{1*}

¹ Ilmu Hukum, Universitas Cenderawasih, Indonesia

Jl. Kamp Wolker Yabansai, Jayapura, Papua 99351

E-mail: wulandarilestari1992@gmail.com ¹

Abstract : *Land ownership disputes are a common legal issue in Indonesia and often disadvantage buyers who act in good faith. A good faith buyer is someone who enters into a transaction based on trust in the seller's legal ownership without knowledge of any legal defects. This study aims to analyze the forms of legal protection available to good faith buyers in land ownership disputes. The research uses a normative juridical method with a statutory and case approach based on court decisions. The findings show that although the nemo plus iuris principle prioritizes legal ownership, good faith buyers can still obtain legal protection through the principles of justice, good faith, and legal certainty, as recognized in various court rulings. The implications of this research highlight the need for reform in land policy and the proactive role of land deed officials in preventing problematic transactions, ensuring that the rights of good faith buyers are not neglected.*

Keywords: *Legal Protection, Buyer, Land.*

Abstrak : Sistem bilangan Veda dari India merupakan salah satu warisan matematika kuno yang memiliki nilai historis dan ilmiah yang signifikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sistem bilangan Veda dari perspektif sejarah dan ilmiah melalui studi literatur kritis. Metode penelitian yang digunakan adalah studi literatur yang mengumpulkan dan menganalisis berbagai sumber akademik mengenai asal-usul, perkembangan, serta relevansi sistem bilangan Veda dalam matematika modern. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem ini memiliki kontribusi besar dalam pengembangan konsep angka nol dan sistem desimal, yang menjadi dasar bagi matematika modern. Selain itu, prinsip-prinsip dalam Matematika Veda terbukti dapat menyederhanakan berbagai operasi perhitungan, menjadikannya metode yang efisien dalam pembelajaran matematika. Meskipun memiliki keunggulan, penerapan sistem bilangan Veda dalam pendidikan masih menghadapi tantangan, terutama dalam dokumentasi akademik dan adaptasi dalam kurikulum modern. Oleh karena itu, diperlukan penelitian lebih lanjut untuk menguji efektivitasnya dalam pembelajaran serta penerapannya dalam berbagai bidang ilmu pengetahuan dan teknologi.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli, Tanah.

1. PENDAHULUAN

Sengketa kepemilikan tanah merupakan permasalahan hukum yang kompleks dan sering terjadi di Indonesia (Subekti, 2019). Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), hingga Oktober 2024 terdapat sekitar 13,8 juta bidang tanah bersertifikat yang tidak memiliki peta lahan, berpotensi menimbulkan tumpang tindih kepemilikan dan konflik hukum. Selain itu, sejak tahun 2017 hingga 2022, Kementerian ATR/BPN mencatat lebih dari 20.000 bidang tanah yang masuk dalam kategori sengketa dan konflik. Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan di Indonesia masih menghadapi tantangan besar dalam menjamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

Dalam konteks ini, pembeli beritikad baik sering kali menjadi korban dari kelemahan sistem tersebut. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah secara sah, terbuka, dan jujur, serta membayar lunas harga objek yang dibeli tanpa mengetahui

adanya cacat hukum atau sengketa atas tanah tersebut (Widodo et al., 2022). Namun, dalam praktiknya, posisi hukum pembeli beritikad baik sering kali lemah karena hukum positif Indonesia, melalui asas *nemo plus iuris*, cenderung melindungi kepemilikan yang sah berdasarkan pendaftaran hak. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang telah beritikad baik dalam melakukan transaksi.

Penelitian terdahulu telah membahas aspek perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Misalnya, penelitian oleh (Saputra et al., 2021) menunjukkan bahwa efektivitas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik masih kurang efektif, dikarenakan beberapa oknum pemerintah yang dengan mudahnya mengeluarkan surat keterangan tanpa adanya pengecekan terlebih dahulu atas legalitas kepemilikan tanah. Selain itu, penelitian oleh (Askar, 2023) menekankan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik telah diatur dalam KUHPerdota dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012, namun implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala.

Permasalahan utama dalam perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik terletak pada ketidaksinkronan antara norma hukum tertulis, implementasi kebijakan pertanahan, dan putusan pengadilan. Ketika pembeli telah memenuhi syarat formil dan materil dalam transaksi, tetapi kemudian harus kehilangan hak atas tanah karena sengketa kepemilikan sebelumnya, maka hal ini menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan pihak yang tidak bersalah. Situasi ini tidak hanya mengancam rasa keadilan masyarakat, tetapi juga melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan administrasi pertanahan nasional. Oleh karena itu, diperlukan solusi konkret dalam bentuk reformulasi kebijakan hukum, penguatan peran lembaga pertanahan, serta standar yang lebih jelas dalam menilai itikad baik, guna memastikan bahwa pembeli tidak menjadi korban atas ketidakberesan sistemik yang bukan menjadi kesalahannya.

Dalam kacamata hukum menunjukkan bahwa pembeli beritikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Dalam KUHPerdota, pembeli beritikad baik dapat menuntut ganti rugi termasuk biaya dan bunga (Pasal 1491, 1471, dan 1496). Sementara itu, SEMA No. 7 Tahun 2012 dan SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan pedoman bahwa jual beli tanah yang dilakukan dengan tata cara dan dokumen yang sah serta dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap sah dan pembeli beritikad baik layak mendapatkan perlindungan hukum.

Namun, dalam praktik peradilan, implementasi prinsip-prinsip tersebut masih belum konsisten. Penelitian oleh (Amin et al., 2023) menunjukkan bahwa dalam beberapa putusan pengadilan, hakim belum sepenuhnya mengacu pada pedoman yang ditetapkan dalam SEMA

No. 4 Tahun 2016 dalam menentukan kriteria pembeli beritikad baik. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak pembeli yang telah beritikad baik.

Dengan demikian, penelitian ini memiliki urgensi tinggi untuk mengkaji secara mendalam bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah, baik dari perspektif normatif maupun praktik peradilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas perlindungan hukum yang ada, mengidentifikasi kendala dalam implementasinya, serta merumuskan rekomendasi kebijakan yang dapat memperkuat posisi hukum pembeli beritikad baik dalam sistem pertanahan Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif atau yuridis formal, yaitu metode penelitian hukum yang bertujuan untuk menelaah norma-norma hukum tertulis yang berlaku dan digunakan sebagai dasar untuk menjawab isu hukum (Anggen Suari & Sarjana, 2023). Dalam konteks ini, pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan, asas hukum, serta yurisprudensi yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah (Anggita, 2024).

Penelitian ini mengadopsi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) (Basri et al., 2023). *Statute approach* digunakan untuk menganalisis peraturan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan *case approach* digunakan untuk mengkaji berbagai putusan pengadilan, terutama Mahkamah Agung, yang relevan dengan posisi hukum pembeli beritikad baik (Rosidi et al., 2024). Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi), bahan hukum sekunder (literatur hukum dan artikel ilmiah), serta bahan hukum tersier (kamus hukum). Studi literatur ini penting untuk memahami perumusan hukum yang berkembang baik dalam teori maupun praktik (Handayani et al., 2022).

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan penelusuran sistematis terhadap sumber-sumber hukum, baik nasional maupun internasional, yang diperoleh dari berbagai jurnal hukum. Data dianalisis menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan menginterpretasikan bahan hukum secara sistematis untuk menarik kesimpulan hukum yang logis dan argumentatif. Pendekatan ini tidak menggunakan data empiris lapangan, melainkan menitikberatkan pada konstruksi norma hukum dalam konteks perlindungan terhadap pihak beritikad baik dalam transaksi pertanahan (Muhammad, 2020).

Dengan metode yuridis normatif ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman mendalam mengenai jaminan hukum bagi pembeli yang bertindak dengan itikad baik, serta mengidentifikasi kesenjangan norma dan memberikan alternatif solusi perbaikan peraturan pertanahan di Indonesia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, ditemukan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum yang kuat. Dalam praktiknya, masih terdapat banyak kasus di mana pembeli yang telah membeli tanah secara sah dan memenuhi prinsip kehati-hatian tetap mengalami kerugian karena munculnya klaim kepemilikan dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik yang sah.

Analisis Peraturan Perundang-undangan

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah merupakan bagian penting dari kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, jika suatu perjanjian jual beli tanah telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum perjanjian tersebut mengikat dan harus dihormati. Di sisi lain, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik melalui prosedur hukum yang benar, serta tanah tersebut telah terdaftar, tidak dapat diganggu gugat kecuali terbukti adanya itikad tidak baik atau cacat administrasi yang signifikan.

Namun demikian, perlindungan hukum tersebut ternyata belum bersifat mutlak. Meskipun pembeli telah melakukan transaksi melalui akta yang sah, melibatkan notaris/PPAT, dan memperoleh sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), haknya tetap bisa diganggu apabila kemudian terbukti bahwa sertifikat yang diterbitkan berasal dari data atau dokumen yang cacat hukum. Hal ini membuka ruang sengketa, karena pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat. Dalam praktik peradilan, pembeli yang telah menunjukkan itikad baik tidak selalu mendapatkan perlindungan, tergantung pada penilaian hakim terhadap validitas formal dan substansial dari proses penerbitan sertifikat serta keberadaan sengketa sebelumnya.

Situasi tersebut mencerminkan adanya celah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Di satu sisi, hukum ingin melindungi kepentingan pembeli beritikad baik demi menjamin stabilitas transaksi tanah dan kepercayaan publik terhadap sertifikat. Namun di sisi lain, negara tetap memberikan ruang hukum bagi pihak yang merasa dirugikan akibat kesalahan administrasi atau manipulasi dalam proses pendaftaran tanah. Ketidaktegasan regulasi dalam memberikan batasan dan definisi yang eksplisit mengenai "itikad baik" serta lemahnya integrasi data pertanahan menyebabkan posisi hukum pembeli menjadi rentan. Oleh karena itu, perlu adanya pembaruan hukum melalui peraturan pelaksana atau yurisprudensi yang konsisten untuk mempertegas perlindungan terhadap pembeli yang telah bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian dan ketentuan hukum yang berlaku.

Analisis Putusan Pengadilan

Studi terhadap sejumlah putusan Mahkamah Agung (MA) menunjukkan belum adanya keseragaman dalam perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Berikut ini ringkasan tiga putusan penting:

Tabel 1. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung

No	Nomor Putusan MA	Sikap Terhadap Pembeli Beritikad Baik	Ringkasan Putusan
1	2552 K/Pdt/2008	Dilindungi	Mahkamah Agung menyatakan pembeli telah beritikad baik karena membeli tanah bersertifikat dan melalui PPAT.
2	2642 K/Pdt/2011	Tidak Dilindungi	MA menolak perlindungan karena pembeli dianggap tidak teliti memeriksa asal-usul tanah.
3	109 PK/Pdt/2018	Dilindungi	MA mengabulkan PK dan menyatakan bahwa pembeli telah beritikad baik dan tidak mengetahui adanya sengketa.

Hasil studi terhadap sejumlah putusan Mahkamah Agung menunjukkan bahwa belum terdapat konsistensi dalam penerapan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah. Ketidakkonsistenan ini tampak jelas dari berbagai putusan yang diambil dalam kasus dengan karakteristik hukum yang serupa, tetapi menghasilkan putusan yang berbeda. Dalam beberapa kasus, Mahkamah Agung memberikan perlindungan terhadap pembeli yang telah membeli tanah bersertifikat secara sah dan melalui proses yang sesuai prosedur. Namun, dalam kasus lain, pembeli justru tidak memperoleh perlindungan hukum meskipun telah menunjukkan itikad baik dalam proses transaksi.

Sebagai ilustrasi, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2552 K/Pdt/2008, pembeli dinyatakan beritikad baik karena melakukan pembelian terhadap tanah yang telah bersertifikat dan melalui akta notaris/PPAT. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pihak pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa sebelumnya, sehingga patut memperoleh perlindungan. Sebaliknya, dalam Putusan Nomor 2642 K/Pdt/2011, pembeli dianggap lalai karena tidak melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap riwayat kepemilikan tanah, sehingga tidak mendapat perlindungan hukum. Adapun dalam Putusan Nomor 109 PK/Pdt/2018, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan peninjauan kembali dan mengakui bahwa pembeli telah beritikad baik, sehingga hak kepemilikannya patut dilindungi. Ketiga putusan ini memperlihatkan adanya ketidakseragaman dalam penerapan prinsip itikad baik di tingkat kasasi maupun peninjauan kembali.

Ketidakseragaman tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat, khususnya bagi pihak yang hendak melakukan transaksi tanah. Di satu sisi, sistem sertifikasi tanah dan pelibatan PPAT dalam transaksi semestinya memberikan jaminan perlindungan hukum. Namun, realitas yuridis di lapangan menunjukkan bahwa sertifikat bukanlah jaminan absolut atas kepemilikan, terutama jika di kemudian hari terbukti adanya cacat administratif atau konflik kepemilikan yang belum diselesaikan secara tuntas. Oleh karena itu, dibutuhkan pendekatan hukum yang lebih konsisten dan penguatan yurisprudensi Mahkamah Agung untuk memperjelas standar “itikad baik” serta parameter kehati-hatian yang wajib dilakukan oleh pembeli dalam transaksi pertanahan.

Kesenjangan antara Norma dan Praktik

Salah satu temuan krusial dalam penelitian ini adalah adanya kesenjangan (gap) yang signifikan antara norma hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan praktik penerapannya di lapangan. Secara normatif, pembeli yang telah melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan prosedur hukum yang benar—meliputi penggunaan akta otentik, pengecekan sertifikat ke BPN, serta pelibatan pejabat berwenang seperti PPAT—seharusnya memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Ketentuan ini tertuang dalam berbagai regulasi, antara lain Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Akan tetapi, dalam praktiknya, pembeli yang telah memenuhi semua prosedur formal tersebut tetap dapat digugat dan bahkan kalah di pengadilan jika pihak lain mampu menunjukkan adanya cacat administratif atau sengketa kepemilikan sebelumnya yang belum terselesaikan.

Kondisi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam sektor pertanahan masih lemah, dan keberadaan sertifikat tanah belum memberikan perlindungan yang absolut sebagaimana

idealnya diharapkan dalam sistem hukum modern. Akibat dari ketidaksesuaian antara norma dan praktik ini adalah timbulnya ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi secara sah, serta berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah nasional. Pembeli menjadi pihak yang rentan dirugikan, bahkan ketika mereka telah bertindak dengan penuh kehati-hatian dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Situasi ini memperkuat pandangan bahwa sistem pertanahan di Indonesia masih bersifat dualistis: di satu sisi mengedepankan asas formalitas administratif, tetapi di sisi lain masih memberi ruang besar bagi pembuktian ulang melalui gugatan ke pengadilan.

Kesenjangan ini mencerminkan perlunya reformasi regulasi dan kelembagaan, terutama terkait dengan integrasi data pertanahan, penertiban administrasi pertanahan, serta penguatan norma yurisprudensi untuk menyelaraskan praktik peradilan dengan prinsip kepastian hukum. Tanpa perbaikan yang sistematis dan konsisten, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik akan tetap bersifat kasuistik dan tergantung pada interpretasi masing-masing hakim, bukan pada landasan hukum yang kuat dan seragam. Oleh sebab itu, urgensi untuk menutup celah antara norma dan praktik menjadi prioritas dalam reformasi hukum pertanahan nasional..

Kesenjangan antara Norma dan Praktik

Temuan penting dari penelitian ini menunjukkan adanya kesenjangan nyata antara norma hukum sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan dengan praktik penerapannya di lapangan. Dalam teori, pembeli yang telah melaksanakan transaksi tanah dengan mengikuti prosedur hukum yang berlaku, seperti pengecekan keabsahan sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), pelibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pembuatan akta jual beli secara sah, seharusnya memperoleh perlindungan hukum. Ketentuan ini secara eksplisit dijamin dalam Pasal 1338 KUHPertdata yang mengatur mengenai asas kebebasan berkontrak, serta Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam praktiknya, pengadilan tetap dapat mengabulkan gugatan pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, meskipun pembeli telah bertindak dengan itikad baik.

Realitas ini menimbulkan ketidakpastian hukum dalam transaksi pertanahan. Masyarakat menjadi ragu terhadap keabsahan hukum dari sertifikat tanah yang mereka miliki karena kenyataannya, status hukum tersebut masih dapat dipersoalkan di pengadilan. Hal ini bukan hanya menciptakan ketidakpastian bagi pembeli, tetapi juga merusak kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah nasional yang seharusnya memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Ketika pembeli yang telah melaksanakan prinsip kehati-hatian (*due*

diligence) tetap kehilangan hak atas tanah karena putusan pengadilan, maka dapat dikatakan bahwa sistem hukum telah gagal memenuhi fungsinya sebagai instrumen perlindungan bagi warga negara.

Studi terhadap doktrin hukum mengungkapkan adanya perbedaan pandangan di kalangan akademisi terkait perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Sebagian ahli tetap berpegang pada asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang lebih besar dari apa yang ia miliki. Asas ini sering kali dijadikan dasar oleh pengadilan untuk menolak perlindungan hukum kepada pembeli dalam kasus tanah yang ternyata bersengketa atau bersumber dari kepemilikan yang cacat. Namun, di sisi lain, terdapat pandangan yang lebih progresif dari sejumlah pakar hukum yang menyatakan bahwa dalam konteks transaksi modern, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik harus lebih diutamakan, terutama apabila pembeli telah menunjukkan kehati-hatian dan tidak mengetahui adanya cacat hukum. Pendekatan ini mencerminkan semangat keadilan substantif yang tidak hanya berpaku pada formalitas kepemilikan semata, tetapi juga mempertimbangkan posisi dan perlakuan yang layak bagi pihak yang telah beritikad baik dalam sistem hukum.

Kelemahan Sistem Pendaftaran Tanah

Salah satu akar permasalahan dalam sengketa pertanahan adalah kelemahan sistem pendaftaran tanah yang belum sepenuhnya akurat, transparan, dan bebas dari potensi tumpang tindih data kepemilikan. Meskipun Indonesia telah memberlakukan sistem pendaftaran tanah berdasarkan asas publikasi, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai persoalan, seperti keberadaan sertifikat ganda, keterlambatan pembaruan data, serta inkonsistensi antara data yuridis dan data fisik tanah. Sistem informasi pertanahan yang semestinya bersifat terbuka dan dapat diakses secara luas, belum sepenuhnya terintegrasi secara nasional. Hal ini mengakibatkan kesulitan dalam melakukan verifikasi riwayat kepemilikan secara akurat sebelum terjadi transaksi, sehingga menciptakan celah hukum yang sering dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.

Lemahnya pengawasan dan akuntabilitas dari pejabat pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) semakin memperburuk permasalahan. Dalam banyak kasus, pembeli melakukan transaksi melalui prosedur resmi dan mengandalkan legalitas formal, termasuk akta jual beli dan sertifikat dari BPN. Namun, ketika kemudian muncul pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan atau mengungkap adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertifikat, pembeli sering kali berada dalam posisi yang lemah. Kurangnya pemeriksaan

mendalam dari pihak PPAT terhadap riwayat tanah dan tidak optimalnya fungsi pengawasan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) membuka ruang terjadinya penyimpangan administratif yang berdampak pada munculnya sengketa hukum di kemudian hari.

Dari hasil penelusuran literatur dan studi kasus, dapat disimpulkan bahwa pembeli beritikad baik sering kali menjadi korban dalam sistem yang belum sempurna ini. Ketika perlindungan hukum hanya bertumpu pada legalitas formal tanpa mempertimbangkan kondisi faktual dan niat baik pembeli, maka keadilan substantif menjadi terpinggirkan. Oleh karena itu, dalam konteks ini, penerapan prinsip keadilan substantif menjadi semakin penting, yaitu memberikan perlindungan hukum berdasarkan asas itikad baik dan upaya kehati-hatian dari pembeli. Penguatan sistem informasi pertanahan, reformasi kelembagaan PPAT dan BPN, serta harmonisasi regulasi menjadi solusi jangka panjang untuk menutup celah sistemik yang selama ini menimbulkan kerugian terhadap pihak yang telah bertransaksi secara sah dan benar.

Dampak terhadap Masyarakat dan Urgensi Solusi

Kondisi hukum pertanahan yang tidak memberikan jaminan perlindungan yang kuat bagi pembeli beritikad baik menempatkan masyarakat, khususnya kalangan menengah yang membeli tanah untuk tempat tinggal atau investasi, dalam posisi yang sangat rentan. Mereka tidak hanya mengalami kerugian secara ekonomi akibat kehilangan hak atas tanah yang telah dibeli secara sah, tetapi juga menghadapi tekanan psikologis dan beban hukum yang tidak ringan. Ketidakpastian status kepemilikan tanah menyebabkan menurunnya kepercayaan publik terhadap sistem hukum nasional, khususnya dalam hal pertanahan. Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat menghambat iklim investasi di sektor properti dan melemahkan upaya pemerintah dalam menciptakan kepastian hukum di bidang agraria.

Salah satu solusi mendesak yang perlu diimplementasikan adalah penguatan regulasi yang secara eksplisit mengatur perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Penguatan ini dapat berupa penambahan norma dalam peraturan perundang-undangan, seperti revisi atau penjabaran lebih lanjut atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maupun dalam peraturan pelaksanaannya. Di samping itu, pengembangan sistem pendaftaran tanah berbasis digital yang terintegrasi secara nasional menjadi sangat penting. Sistem ini tidak hanya harus mampu menjamin transparansi dan akses publik terhadap data pertanahan, tetapi juga harus memiliki mekanisme kontrol dan pembaruan data yang kuat, sehingga potensi sengketa akibat data ganda atau tidak mutakhir dapat diminimalkan.

Selain pembaruan regulasi dan sistem, penting pula dibentuk norma yurisprudensi yang konsisten dalam menangani perkara yang melibatkan pembeli beritikad baik. Saat ini, belum ada pedoman putusan yang seragam terkait perlindungan hukum bagi pihak pembeli, sehingga hasil putusan sangat bergantung pada interpretasi masing-masing hakim. Ketidakkonsistenan ini justru memperbesar ruang ketidakpastian hukum. Maka dari itu, Mahkamah Agung perlu memberikan arah yurisprudensi yang tegas dan menjadi rujukan bagi peradilan di tingkat bawah. Dengan adanya regulasi yang kuat, sistem pertanahan yang andal, dan yurisprudensi yang konsisten, diharapkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum pertanahan dapat dipulihkan dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dapat diwujudkan secara adil dan merata.

Temuan-temuan ini menunjukkan perlunya reformasi regulasi dan konsistensi penerapan hukum, terutama dalam mempertegas kedudukan hukum pembeli beritikad baik serta memperbaiki sistem pendaftaran tanah agar transparan dan dapat diandalkan sebagai basis perlindungan hukum.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik merupakan prinsip penting dalam sistem hukum perdata dan agraria yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan terhadap pihak yang melakukan transaksi secara sah dan jujur (Kurniawan et al., 2021). Prinsip *bona fide purchaser* mengandung pengertian bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum atas objek yang dibeli dan telah melakukan transaksi sesuai prosedur hukum, patut dilindungi dari kerugian hukum. (Mukasheva et al., 2022) dalam studi perbandingannya menunjukkan bahwa sistem hukum di Kazakhstan dan Jerman menempatkan pembeli beritikad baik sebagai subjek hukum yang memperoleh perlindungan maksimal guna menjaga stabilitas sistem pendaftaran tanah.

Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah mengacu pada asas *nemo plus iuris*, yakni seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi yang dimilikinya. Ini sering kali menyebabkan benturan dengan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, terutama dalam kasus ganda sertifikat atau tanah yang sedang disengketakan. Almuniroh (2024) menegaskan bahwa dalam konteks hukum Indonesia, pembeli beritikad baik sangat bergantung pada kekuatan pembuktian dokumen, terutama akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga penting bagi sistem hukum untuk menguatkan posisi dokumen legal formal sebagai bukti perlindungan hukum.

Konstruksi hukum yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan turunannya sebenarnya telah memberikan landasan normatif untuk melindungi pembeli yang beritikad baik. Namun, menurut Ahmad, Foad, dan Hamzah (2012), dalam praktik hukum,

perlindungan terhadap pembeli sering kali terabaikan karena kurangnya koordinasi antar lembaga dan lemahnya verifikasi data pertanahan. Mereka menyoroti bahwa kondisi tersebut memperbesar risiko transaksi yang dilakukan oleh pihak ketiga yang sebenarnya tidak berhak, sehingga membahayakan posisi pembeli.

Konsep itikad baik dalam konteks hukum agraria di Indonesia tidak hanya diukur dari niat atau kehendak, tetapi juga dari kehati-hatian dalam memeriksa legalitas objek transaksi. Irene & Tjempaka (2024) menyatakan bahwa prinsip kehati-hatian (*due diligence*) merupakan bagian integral dari pembuktian itikad baik, terutama di tengah banyaknya kasus tumpang tindih kepemilikan lahan. Oleh karena itu, selain perlindungan normatif, edukasi dan literasi hukum bagi masyarakat mengenai langkah-langkah legal dalam pembelian tanah juga perlu ditingkatkan.

Perkembangan terbaru menunjukkan perlunya reinterpretasi terhadap definisi “pembeli beritikad baik” agar mencakup subjek-subjek hukum tertentu, seperti pemenang lelang. Harivel & Anderson (2020) dalam penelitiannya mengusulkan bahwa pemenang lelang yang telah memenuhi semua prosedur formal juga patut dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik dan harus memperoleh perlindungan hukum dari sistem pertanahan. Hal ini mencerminkan kebutuhan akan fleksibilitas sistem hukum dalam menyesuaikan diri dengan praktik-praktik ekonomi dan administrasi modern.

Dengan demikian, kajian teoretis ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dengan pelaksanaannya di lapangan, khususnya dalam hal perlindungan pembeli beritikad baik. Perlu adanya harmonisasi antara prinsip-prinsip hukum perdata, hukum agraria, dan kebijakan pertanahan nasional untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan substantif bagi seluruh pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis lebih dalam aspek normatif dan empiris perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik serta menawarkan rekomendasi perbaikan regulasi dan implementasinya.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah masih menghadapi tantangan serius dalam praktiknya. Meskipun secara normatif terdapat ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPperdata dan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, perlindungan hukum terhadap pembeli sering kali terganggu oleh kelemahan sistem pendaftaran tanah serta ketidakkonsistenan dalam putusan pengadilan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada kerugian ekonomi dan

psikologis bagi masyarakat, serta menurunkan kepercayaan terhadap sistem hukum agraria nasional.

Untuk menjawab permasalahan tersebut, perlu dilakukan penguatan terhadap regulasi yang mengatur secara eksplisit tentang perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Reformasi sistem pendaftaran tanah berbasis digital yang transparan dan akurat juga menjadi langkah strategis dalam meminimalisir terjadinya sengketa kepemilikan. Di sisi lain, Mahkamah Agung perlu membangun yurisprudensi yang konsisten sebagai pedoman dalam memutus perkara yang melibatkan pembeli beritikad baik, agar tercipta kesatuan hukum dan kepastian bagi para pihak.

Selain itu, peningkatan akuntabilitas pejabat pertanahan dan PPAT harus menjadi prioritas, dengan memperkuat mekanisme pengawasan serta pelatihan berkelanjutan terkait kehati-hatian dalam transaksi tanah. Pemerintah juga disarankan untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat mengenai hak dan kewajiban dalam transaksi pertanahan. Dengan upaya yang terintegrasi tersebut, diharapkan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dapat diwujudkan secara efektif dalam sistem hukum Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Almuniroh. (2024). Legal Protection for Buyers in Good Faith in Underhand. *TABELLIUS Journal of Law*, 2(2), 233–243.
- Amin, M., Septyanun, N., & Erwin, Y. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah. *Collegium Studiosum Journal*, 6(2), 479–491. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1099>
- Anggen Suari, K. R., & Sarjana, I. M. (2023). Menjaga Privasi di Era Digital: Perlindungan Data Pribadi di Indonesia. *Jurnal Analisis Hukum*, 6(1), 132–142. <https://doi.org/10.38043/jah.v6i1.4484>
- Anggita. (2024). Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara. *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1(1), 24–38. <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.30>
- Askar. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 3(1), 16–32. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlt/article/view/950>
- Basri, I. P. J., Karim, M. S., & Ilyas, A. (2023). Analisis Hukum Pidana Terhadap Perbuatan Ujaran Kebencian. *Unes Law Review*, 5(4), 3172–3181.
- Handayani, P., Subhan, E., Maileni, D. A., Subianto, P., & Herningtyas, T. (2022). Analysis of Protection of Children'S Rights Fulfillment in Criminal Proceedings Against Children in Conflict With the Law. *Jurnal Ilmu Hukum (JIH)*, 1(1), 32–43. <https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/JIH>
- Harivel, C., & Anderson, C. (2020). The Basics of Good Faith and Good Intention in Land Purchase System in Indonesia. *Journal of Law and Legal Reform (2020)*, 1(4), 29–31.
- Irene, I., & Tjempaka, T. (2024). Legal Protection for Good Faith Buyers in Land Sale and Purchase Transactions (Study of Decision Number 3915 K/Pdt/2022). *Journal of Law*,

- Politic and Humanities*, 4(4), 841–846. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4.511>
- Kurniawan, F., Nugraha, X., Noventri, A. C., & Maajid, Q. N. (2021). Auction Winner as a New Criteria in The Concept of Good Faith Buyer in Indonesia. *Jambe Law Journal*, 4(2), 171–199. <https://doi.org/10.22437/jlj.4.2.171-190>
- Muhammad, A. (2020). Hukum dan Penelitian Hukum. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 134.
- Mukasheva, A. A., Sabirov, K. K., Alenov, M. A., & Bekisheva, S. D. (2022). The Legal Status of a Bona Fide Purchaser of a Land Plot According to the Legislation of Kazakhstan and Germany: Comparative Analysis. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 9(3), 1043–1049.
- Rosidi, A., Zainuddin, M., & Arifiana, I. (2024). Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research). *Journal Law and Government*, 2(1), 46–58.
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(2), 859–867.
- Subekti, R. (2019). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Edisi Terbaru)*. PT Aditya Bakti.
- Widodo, D. P., Zuhairi, A., Salam, S., & Lubis, E. L. T. (2022). *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. LeIP.