



PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH

LEGAL PROTECTION FOR GOOD-FAITH BUYERS IN LAND OWNERSHIP DISPUTES

SIDHARTA TANDIONO

Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia

E-mail : sidhartatandiono@gmail.com

TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH

Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia

E-mail: tahegga.primananda@narotama.ac.id

MOH. SALEH

Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, Indonesia

E-mail : saleh.nwa@gmail.com

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh tanah secara sah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik telah diatur dalam KUHPerdara, UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Namun, analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2732 K/Pdt/2021 dan Putusan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Gsk menunjukkan bahwa penerapannya belum konsisten. Dalam putusan pertama, pembeli beritikad baik memperoleh perlindungan hukum, sedangkan dalam putusan kedua hak pembeli dibatalkan karena adanya cacat hukum pada sumber perolehan hak. Oleh karena itu, diperlukan penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang lebih konsisten untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

Kata Kunci: *pembeli beritikad baik; perlindungan hukum; sengketa tanah; kepastian hukum.*

ABSTRACT

Legal protection for good-faith buyers in securing land ownership aims to ensure legal certainty for parties who legally acquire land. This research uses a normative juridical method with a regulatory, conceptual, and case-based approach. The results indicate that protection for good-faith buyers is regulated in the Civil Code, the Basic Agrarian Law, Government Regulation No. 24 of 1997, and Supreme Court Decision No. 4 of 2016. However, analysis of Supreme Court Decision No. 2732 K/Pdt/2021 and Decision No. 91/Pdt.G/2023/PN Gsk indicates that their application is inconsistent. In the first decision, good-faith buyers received legal protection, while in the second decision, the buyer's rights were revoked due to legal defects in the source of the land acquisition. Therefore, a more consistent application of Supreme Court Decision No. 4 of 2016 is needed to ensure legal certainty and protection for good-faith buyers.

Keywords: *good-faith buyers; legal protection; land claims; legal certainty.*

1. PENDAHULUAN

Konsep itikad baik berakar pada nilai-nilai etis masyarakat Romawi yang menekankan kepercayaan, kesetiaan, dan kepatuhan dalam hubungan sosial maupun hukum. Prinsip ini berlaku secara universal dan berlandaskan pada fides sebagai nilai utama yang mencerminkan kejujuran, integritas, serta komitmen dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Konsep bona fides, yang mencakup sifat seperti integritas, kejujuran, dan kesetiaan, kemudian diperluas. Sejarah itikad baik mencapai pengakuan awalnya dalam asas-asas hukum melalui undang-undang The Twelve Tables yang dibuat pada tahun 450 SM. Pada tahun 600 M, di bawah pemerintahan Kaisar Justinian, prinsip itikad baik menjadi lebih populer, dan kontrak konsensual dianggap sebagai hasil hukum yang menunjukkan itikad baik dalam tindakan atau hubungan hukum di antara warga Romawi.¹

Seiring berjalannya waktu, prinsip *bona fides* dari tradisi Romawi tersebut diwariskan dan diadaptasi ke dalam sistem hukum perdata modern, termasuk di Indonesia. Dalam tatanan hukum nasional, asas itikad baik tidak lagi sekadar nilai moral, melainkan bertransformasi menjadi instrumen perlindungan hukum yang krusial dalam setiap bentuk perjanjian dan peralihan hak milik. Asas ini berfungsi sebagai tameng pelindung bagi pihak-pihak yang bertransaksi secara jujur, taat prosedur, dan tidak bermaksud merugikan pihak lain. Relevansi dan urgensi perlindungan berbasis itikad baik ini menjadi semakin nyata ketika dihadapkan pada dinamika kepemilikan aset-aset bernilai tinggi yang rawan konflik di masa kini

Pada dasarnya Tanah merupakan kebutuhan dasar dan aset vital bagi masyarakat Indonesia, baik untuk kepentingan ekonomi, sosial, maupun spiritual. Nilai ekonomis tanah yang terus meningkat sering kali memicu terjadinya berbagai sengketa kepemilikan. Sengketa tanah di Indonesia umumnya bermula dari tumpang tindih sertifikat (sertifikat ganda), pemalsuan identitas penjual, mafia tanah, hingga jual beli tanah warisan yang tidak melibatkan seluruh ahli waris. Dalam pusaran sengketa tersebut, pihak yang paling sering dirugikan adalah pihak ketiga yang membeli tanah dengan itikad baik. Mereka membeli tanah sesuai dengan prosedur hukum melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berdasarkan sertifikat yang sah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun di kemudian hari digugat oleh pihak yang merasa sebagai pemilik aslinya.

Pentingnya Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sangat krusial untuk menjamin kepastian hukum di masyarakat. Asas perlindungan terhadap pembeli beritikad baik adalah pilar penting dalam hukum perdata. Jika setiap pembeli yang sudah menempuh prosedur hukum yang benar tetap dapat kehilangan tanahnya akibat cacat hukum dari pihak penjual

¹Saparwadi, "Penerapan Azas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Ditinjau Dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Fakultas Hukum, Universitas Mataram, 2017, hlm 4-5

di masa lalu, maka kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah dan lembaga negara (BPN) akan runtuh. Hal ini juga akan berdampak buruk pada iklim investasi dan kepastian perputaran roda ekonomi di bidang properti.²

Penelitian mengenai pembeli yang beritikad baik penting untuk dilakukan, khususnya dalam rangka memberikan perlindungan hukum yang optimal terhadap pembeli tanah yang beritikad baik.³ Hal ini penting mengingat masih sering terjadi sengketa pertanahan yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli, meskipun mereka telah melakukan transaksi secara jujur dan sesuai prosedur. Melalui penelitian ini, diharapkan untuk meningkatkan kesadaran dan kehati-hatian masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah, baik dari segi pemeriksaan legalitas objek, keabsahan dokumen, maupun status hukum tanah, guna meminimalisir risiko terjadinya sengketa di kemudian hari.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu penelitian yang difokuskan pada pengkajian penerapan kaidah atau norma dalam hukum positif. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah regulasi yang berkaitan dengan bidang agraria dan hukum perdata, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memahami asas pembeli beritikad baik dalam doktrin hukum..

Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur buku, jurnal ilmiah, dan artikel terkait. Keseluruhan bahan hukum tersebut diolah dan dianalisis secara kualitatif normatif untuk menghasilkan preskripsi yang sistematis dan argumentatif.

3. PEMBAHASAN

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya bersifat normatif dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga diuji dalam praktik melalui putusan-putusan pengadilan. Analisis terhadap kasus konkret menjadi penting untuk menilai sejauh mana prinsip tersebut diterapkan secara konsisten oleh hakim, khususnya dalam menghadapi konflik antara kepentingan pembeli yang beritikad baik dengan pihak lain yang mengklaim hak atas objek yang sama. Dalam konteks ini, putusan pengadilan tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa, tetapi juga

²Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Intermasa, 2001)

³Amin, 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.

sebagai cerminan perkembangan hukum dan arah perlindungan terhadap kepastian hak atas tanah.

Secara sederhana, pengertian tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, hak atas tanah dapat diartikan sebagai hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang berbatas serta berdimensi dua, yaitu memiliki ukuran panjang dan lebar. Dengan adanya hak atas tanah, pemegang hak berwenang untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut. Segala tindakan pemegang hak atas tanah juga dilindungi oleh hukum agar tidak diganggu oleh pihak lain.⁴

Namun, dalam praktiknya, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Masih sering terjadi sengketa yang melibatkan pihak ketiga, meskipun proses perolehan hak telah dilakukan secara sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Kondisi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum atas hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan rasa aman bagi pemilik yang beritikad baik. penulis menuliskan beberapa kutipan dari jurnal beberapa contoh kasus untuk di analisis

Dimana pada Putusan Perkara No. 2732K/ Pdt/2021 maslaah ini bermula ketika para Penggugat (Agus Budianto Sutjipto dan Riyanawati Siswoyo) membeli sebidang tanah (SHM No. 2448/Kel. Kedungpani) secara sah dari Tergugat I (Bayu Tri Puji Asmoro) melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT, yang saat dicek di BPN dipastikan bersih dari sengketa maupun sitaan. Namun, proses peralihan hak tersebut dihambat oleh Tergugat III (Ir. Moch Haris Pindratno) yang nekat memblokir sertifikat itu di Polda Jawa Tengah bermodalkan akta kesepakatan sepihak tanpa dasar hukum yang jelas dengan Tergugat I. Demi mencari keadilan, para Penggugat menempuh jalur litigasi dan berhasil memenangkan perkara secara konsisten dari tingkat Pengadilan Negeri Semarang hingga Kasasi di Mahkamah Agung, di mana Hakim mempedomani SEMA No. 7 Tahun 2012 dan SEMA No. 4 Tahun 2016 untuk menetapkan Penggugat sebagai Pembeli Beritikad Baik yang haknya wajib dilindungi oleh undang-undang. Meskipun Penggugat akhirnya meraih kepastian hukum, kasus ini menjadi cerminan pahit bahwa status sebagai pembeli beritikad baik belum serta-merta membebaskan seseorang dari gangguan pihak ketiga, sehingga mereka tetap harus mengorbankan waktu sekitar tiga tahun, tenaga, serta biaya materiil dan immateriil di pengadilan demi mempertahankan haknya.⁵

Putusan hakim yang menolak upaya pihak lain untuk mencegah peralihan hak atas tanah yang telah dibeli oleh para Penggugat memberikan perlindungan hukum. Hakim memutuskan bahwa tindakan Tergugat III, yang berdasarkan klaimnya

⁴ Maulida, R., & Arba, H. A. (2021). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah: (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949k/Pdt/2016). *Private Law*, 1(1), 71-80.

⁵ Amini, S., & Wardani, W. I. (2023). PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Perkara No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt. G/2018/PN. Smg). *Notary Law Research*, 4(2), 11-22.

pada Akta Kesepakatan dengan Tergugat I, tidak dapat menghilangkan hak para Penggugat atas tanah yang telah mereka beli secara sah. Oleh karena itu, pengadilan memberikan kepastian hukum kepada para Penggugat dengan mengakui keabsahan jual beli tanah tersebut.

Dalam perkara Putusan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Gsk, sengketa bermula ketika Penggugat mengetahui bahwa hak atas tanah miliknya telah beralih kepada pihak lain tanpa persetujuan dan sepengetahuannya. Setelah dilakukan pemeriksaan, terungkap bahwa proses peralihan hak tersebut diawali dengan diterbitkannya sertifikat pengganti atas objek sengketa atas permohonan Tergugat I. Sertifikat pengganti tersebut kemudian dijadikan dasar untuk melakukan serangkaian perbuatan hukum berupa jual beli dan peralihan hak kepada pihak-pihak berikutnya hingga akhirnya terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat III. Padahal, Penggugat menegaskan bahwa sertifikat asli tanah masih berada dalam penguasaannya dan tidak pernah hilang maupun dialihkan kepada pihak lain.

Dalam pertimbangannya, majelis hakim menilai bahwa penerbitan sertifikat pengganti atas permohonan Tergugat I merupakan awal dari terjadinya cacat hukum dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut. Sebab, penerbitan sertifikat pengganti dilakukan berdasarkan keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, sementara sertifikat asli masih dikuasai oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah.

Hakim selanjutnya berpendapat bahwa seluruh akta dan peralihan hak yang dilakukan setelah terbitnya sertifikat pengganti tidak dapat dipisahkan dari cacat hukum yang melekat pada penerbitan sertifikat tersebut. Dengan kata lain, karena dasar awal peralihan hak telah bermasalah, maka seluruh tindakan hukum yang lahir kemudian, termasuk jual beli dan penerbitan sertifikat atas nama pihak lain, turut kehilangan dasar keabsahannya. Oleh karena itu, majelis hakim menyatakan bahwa sertifikat yang terbit atas nama Tergugat III tidak memiliki kekuatan hukum yang sah karena berasal dari proses peralihan hak yang berakar pada penerbitan sertifikat pengganti yang cacat hukum.

Atas dasar pertimbangan tersebut, hakim memutuskan untuk membatalkan sertifikat yang terbit atas nama Tergugat III beserta seluruh perbuatan hukum yang menjadi dasar penerbitannya. Pembatalan tersebut bukan semata-mata karena kedudukan Tergugat III sebagai pembeli terakhir, melainkan karena hak yang diperolehnya bersumber dari sertifikat pengganti yang diterbitkan atas permohonan Tergugat I dan kemudian terbukti tidak memiliki dasar hukum yang sah. Dengan demikian, majelis hakim menegaskan bahwa hak atas tanah objek sengketa tetap berada pada Penggugat sebagai pemilik yang sah, sedangkan sertifikat yang terbit berdasarkan sertifikat pengganti tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dapat dikemukakan argumentasi bahwa Tergugat III seharusnya tetap dipertimbangkan sebagai pembeli beritikad baik karena telah melakukan pembelian melalui prosedur yang sah, menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT, mendasarkan transaksi pada sertifikat yang diterbitkan oleh negara, serta tidak terbukti mengetahui adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertifikat pengganti tersebut. Dalam perspektif ini, kesalahan yang terjadi dalam penerbitan sertifikat pengganti seharusnya lebih tepat dibebankan kepada pihak yang melakukan pemalsuan maupun kepada pihak yang bertanggung jawab atas proses administrasi pertanahan, bukan sepenuhnya kepada pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Dari kedua putusan tersebut terlihat bahwa penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 belum konsisten dalam melindungi pembeli beritikad baik. Dalam Putusan Nomor 2732 K/Pdt/2021, pembeli yang telah memenuhi seluruh kriteria pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tetap memperoleh perlindungan hukum dan haknya dipertahankan. Sebaliknya, dalam Putusan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Gsk, meskipun Tergugat III membeli tanah berdasarkan sertifikat yang diterbitkan negara, melalui PPAT, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum, sertifikatnya tetap dibatalkan karena hakim lebih menitikberatkan pada cacat hukum yang melekat pada sertifikat pengganti sebagai sumber perolehan hak.

Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa status pembeli beritikad baik belum selalu menjadi dasar yang cukup untuk memperoleh perlindungan hukum. Akibatnya, tujuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli yang telah bertindak jujur dan sesuai prosedur belum sepenuhnya terwujud, karena hak pembeli masih dapat dibatalkan akibat kesalahan yang dilakukan oleh pihak lain maupun cacat administrasi pertanahan yang tidak diketahuinya.

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan diperkuat melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Namun, pemeriksaan Keputusan Nomor 2732 K/Pdt/2021 dan Keputusan Nomor 91/Pdt.G/2023/PN Gsk menunjukkan bahwa penerapannya tidak konsisten. Dalam satu keputusan, pembeli beritikad baik diberi perlindungan hukum, tetapi dalam keputusan lain, hak pembeli dibatalkan karena cacat hukum pada sumber hak perolehan. Ini menunjukkan bahwa status pembeli beritikad baik belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dalam sengketa kepemilikan tanah.

4.2. Saran

Untuk menjamin kepastian hukum, diperlukan penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang lebih konsisten oleh pengadilan dalam memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik yang telah melakukan transaksi sesuai prosedur hukum. Selain itu, BPN perlu meningkatkan ketelitian dalam proses penerbitan sertifikat maupun sertifikat pengganti guna mencegah terjadinya cacat administrasi yang dapat merugikan pihak ketiga. Dengan demikian, pembeli yang telah bertindak jujur dan mengandalkan data pertanahan yang diterbitkan oleh negara dapat memperoleh perlindungan hukum yang lebih efektif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.

Jurnal

Amin, M., Septyanun, N., dan Erwin, Y., "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah", *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023.

Amini, S., dan Wardani, W. I., "Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Perkara Nomor 2732 K/Pdt/2021 jo. 539/Pdt.G/2018/PN.Smg)", *Notary Law Research*, Vol. 4, No. 2, 2023.

Maulida, R., dan Arba, H. A., "Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949 K/Pdt/2016)", *Private Law*, Vol. 1, No. 1, 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2732 K/Pdt/2021.

Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 67/PDT/2015/PT-BNA.

Karya Ilmiah Lainnya

Saparwadi, *“Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Ditinjau dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Mataram, 2017.