



Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Di Indonesia

Arsyila Niska¹, Rizki Tri Anugrah Bhakti², Evi Febri Sartika³

¹⁻³ Universitas Riau Kepulauan, Indonesia

arsyila.niska@gmail.com: rizki.tri.ab@gmail.com : evi.febri@gmail.com

Abstrak

Sengketa kepemilikan tanah di Indonesia masih menjadi permasalahan hukum yang sering terjadi dan menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya bagi pembeli yang telah memperoleh hak atas tanah dengan memenuhi prosedur yang berlaku dan bertindak berdasarkan itikad baik. Berbagai permasalahan, seperti tumpang tindih hak, pemalsuan dokumen, cacat administrasi, maupun peralihan hak oleh pihak yang tidak berwenang, berpotensi menghilangkan hak pembeli meskipun telah melaksanakan transaksi secara sah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia berdasarkan ketentuan hukum positif, asas hukum pertanahan, yurisprudensi, dan praktik peradilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik telah diakomodasi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Namun, implementasi perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum karena masih terdapat perbedaan penafsiran terhadap unsur itikad baik dan inkonsistensi pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan tanah. Oleh karena itu, diperlukan penerapan hukum yang konsisten, penguatan pembuktian terhadap unsur itikad baik, serta harmonisasi antara peraturan perundang-undangan dan praktik peradilan guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik, Sengketa Kepemilikan Tanah.

Abstract

Land ownership disputes in Indonesia remain a frequent legal issue that creates legal uncertainty, particularly for buyers who have acquired land rights by complying with applicable procedures and acting in good faith. Various issues—such as overlapping rights, document forgery, administrative defects, and the transfer of rights by unauthorized parties—pose a risk of depriving buyers of their rights, even when the transaction was conducted lawfully. This study aims to analyze the legal protection afforded to good-faith buyers in Indonesian land ownership disputes, based on positive law, land law principles, jurisprudence, and judicial practice. It employs a normative legal research method utilizing statutory, conceptual, and case-based approaches. Legal materials—comprising primary, secondary, and tertiary sources—were gathered through literature review and analyzed qualitatively using descriptive-analytical techniques. The findings indicate that legal protection for good-faith buyers is accommodated within the Civil Code, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016. However, the implementation of such protection has not yet fully ensured legal certainty, due to differing interpretations of the "good faith" element and inconsistencies in judicial reasoning when adjudicating land ownership disputes. Therefore, consistent application of the law, strengthened evidentiary standards regarding good faith, and harmonization between legislation and judicial practice are essential to achieving legal certainty, fairness, and effective legal protection for good-faith buyers in Indonesian land ownership disputes.

Keywords: Legal protection, good-faith purchaser, land ownership dispute.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagai negara hukum, Indonesia memberikan jaminan kepastian hukum



terhadap hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Meskipun demikian, dalam praktiknya sengketa kepemilikan tanah masih sering terjadi, baik yang disebabkan oleh tumpang tindih hak, pemalsuan dokumen, cacat administrasi, maupun adanya pihak yang mengalihkan hak atas tanah tanpa kewenangan yang sah. Kondisi tersebut tidak jarang menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah memperoleh tanah dengan memenuhi seluruh prosedur hukum dan bertindak berdasarkan itikad baik. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi isu yang penting untuk dikaji guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan dalam transaksi pertanahan (Sutedi, 2007).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi semakin penting mengingat meningkatnya kompleksitas sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan tumpang tindih sertifikat, pemalsuan dokumen, maupun peralihan hak yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Dalam kondisi demikian, pembeli yang telah melaksanakan transaksi sesuai dengan prosedur hukum, melakukan pemeriksaan terhadap status tanah, serta memperoleh akta dan sertifikat melalui pejabat yang berwenang masih berpotensi kehilangan haknya apabila kemudian ditemukan cacat hukum pada objek yang diperjualbelikan. Situasi tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan prosedur formal belum selalu memberikan jaminan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, diperlukan penerapan hukum yang konsisten terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, asas itikad baik, serta yurisprudensi agar pembeli yang telah bertindak dengan kehati-hatian memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas hak yang diperolehnya (Hasan et al., 2025).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya bergantung pada terpenuhinya persyaratan administratif dalam transaksi jual beli tanah, tetapi juga pada konsistensi penerapan ketentuan hukum oleh lembaga peradilan ketika sengketa kepemilikan muncul. Dalam praktiknya, pembeli yang telah melakukan pemeriksaan sertifikat, melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta memenuhi seluruh prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan masih dapat menghadapi gugatan dari pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas objek tanah tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberadaan sertifikat dan akta jual beli belum selalu memberikan jaminan perlindungan hukum yang absolut apabila ditemukan cacat hukum pada asal-usul perolehan hak. Oleh karena itu, penilaian terhadap itikad baik pembeli harus dilakukan secara komprehensif dengan mempertimbangkan kepatuhan terhadap prosedur hukum, kehati-hatian dalam bertransaksi, serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan agar tercapai kepastian hukum yang adil bagi seluruh pihak (Asmah, 2025).

Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik pada hakikatnya tidak hanya bertujuan menjaga kepentingan individu pembeli, tetapi juga menciptakan kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan. Kepastian tersebut hanya dapat diwujudkan apabila proses peralihan hak atas tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta didukung oleh pemeriksaan status hukum objek tanah secara cermat sebelum transaksi dilaksanakan. Meskipun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan putusan pengadilan yang menunjukkan adanya perbedaan penilaian terhadap unsur itikad baik pembeli, terutama ketika objek tanah yang diperjualbelikan ternyata memiliki cacat hukum atau sedang menjadi objek sengketa. Oleh karena itu, diperlukan penerapan kriteria yang konsisten dalam menilai itikad baik pembeli agar perlindungan hukum tidak hanya memberikan kepastian bagi pihak yang bertransaksi secara sah, tetapi juga menjaga keseimbangan antara kepentingan pemilik hak yang sebenarnya dan pihak ketiga yang bertindak dengan kehati-hatian (Tandiono & Saleh, 2026).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah pada dasarnya merupakan wujud perlindungan negara terhadap pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur yang sah dan dilakukan dengan kehati-hatian. Dalam praktiknya, pembeli sering kali menghadapi gugatan dari pihak lain meskipun telah melakukan pemeriksaan terhadap status tanah, melaksanakan transaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta memperoleh sertifikat sesuai ketentuan yang berlaku. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan sertifikat hak atas tanah belum selalu memberikan jaminan perlindungan hukum yang bersifat mutlak apabila ditemukan cacat hukum pada riwayat perolehan hak. Oleh karena itu, penerapan asas itikad baik, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap pihak yang bertransaksi secara jujur harus menjadi pertimbangan utama dalam penyelesaian sengketa agar tercipta keseimbangan antara kepentingan pemegang hak yang sah dan pembeli yang bertindak dengan kehati-hatian (Talitha & Widyawati, 2025).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada hakikatnya merupakan bentuk jaminan negara terhadap pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur yang sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada objek yang diperolehnya. Dalam praktiknya, pembeli sering kali berada pada posisi yang rentan ketika setelah transaksi selesai muncul gugatan dari pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Keadaan ini menunjukkan bahwa kepemilikan sertifikat saja belum selalu memberikan perlindungan hukum yang absolut apabila terdapat permasalahan pada riwayat kepemilikan tanah. Oleh karena itu, penilaian terhadap itikad baik harus dilakukan secara menyeluruh dengan mempertimbangkan proses perolehan hak, kepatuhan terhadap prosedur hukum, serta kehati-hatian pembeli sebelum transaksi dilakukan. Pendekatan tersebut diperlukan agar perlindungan hukum tidak hanya memberikan kepastian bagi pembeli yang beritikad baik, tetapi juga tetap memperhatikan prinsip keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan (Yandi, Sutiarnoto, & Suhaidi, 2025).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia yang hingga saat ini masih menimbulkan berbagai persoalan mengenai kepastian hukum, perlindungan hak, dan konsistensi penerapan hukum dalam praktik peradilan. Sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan pembeli beritikad baik sering kali menimbulkan ketidakpastian terhadap status kepemilikan meskipun pembeli telah melaksanakan transaksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat rumusan masalah, yaitu bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum pertanahan, yurisprudensi, serta praktik peradilan di Indonesia, sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, memperkuat kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pembentuk kebijakan, aparat penegak hukum, dan masyarakat dalam mewujudkan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi pembeli beritikad baik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (normative legal research) yang bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah berdasarkan norma hukum positif, asas-asas hukum pertanahan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) untuk mengkaji ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 mengenai pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung yang berkaitan dengan kriteria pembeli beritikad baik. Selain itu, digunakan pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk mengkaji konsep perlindungan hukum, kepastian hukum, dan asas itikad baik, serta pendekatan kasus (case approach) dengan menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan pembeli beritikad baik. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian yang relevan, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Seluruh bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan (library research) dan dianalisis secara kualitatif menggunakan teknik deskriptif-analitis melalui penafsiran hukum untuk memperoleh argumentasi hukum yang sistematis mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia (Marzuki, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah di Indonesia

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia (Harsono, 2007). Kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah menjadi salah satu tujuan utama hukum agraria nasional untuk menjamin perlindungan terhadap setiap subjek hukum yang memperoleh hak atas tanah secara sah (Santoso, 2017). Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan hukum karena masih ditemukan sengketa kepemilikan yang disebabkan oleh tumpang tindih hak, pemalsuan dokumen, cacat administrasi, maupun perbuatan melawan hukum (Sutedi, 2020). Kondisi tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik dan memenuhi seluruh persyaratan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah (Perlindungan, 2003). Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik menjadi aspek penting dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Indonesia (Santoso, 2019).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya merupakan bentuk jaminan kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur yang sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek yang diperjualbelikan (Hasan et al., 2025). Sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan pembeli beritikad baik masih menunjukkan bahwa penerapan ketentuan hukum mengenai perlindungan hak pembeli belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum dalam praktik peradilan (Askar, 2022). Perbedaan pertimbangan hakim dalam memaknai kriteria pembeli beritikad baik berpotensi menimbulkan inkonsistensi putusan sehingga mengurangi efektivitas perlindungan hukum bagi pihak yang telah memenuhi seluruh persyaratan perolehan hak atas tanah (Tanoto & Nurdin, 2022). Selain itu, pemenuhan syarat formal dalam transaksi jual beli tanah, seperti dilakukan di hadapan PPAT dan didukung dokumen yang sah, menjadi indikator penting dalam menentukan apakah seorang pembeli dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik yang layak memperoleh perlindungan hukum (Asmah, 2025). Oleh karena itu, diperlukan analisis yang komprehensif terhadap pengaturan hukum dan penerapannya dalam putusan pengadilan untuk menilai efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia.

Penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik menunjukkan bahwa keberadaan peraturan perundang-undangan belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. Hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa perlindungan hukum sangat dipengaruhi oleh pertimbangan hakim dalam menilai terpenuhinya unsur itikad baik pada saat transaksi jual beli tanah dilakukan. Perbedaan penafsiran terhadap kriteria pembeli beritikad baik masih berpotensi menimbulkan putusan yang tidak seragam sehingga berdampak pada kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara. Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian yang lebih komprehensif mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dengan menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan dan perkembangan praktik peradilan sebagai upaya mewujudkan kepastian hukum dalam sengketa kepemilikan tanah (Sulaemanayah & Umami, 2024).

Keberadaan pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah pada dasarnya harus memperoleh perlindungan hukum sepanjang proses perolehan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penilaian mengenai itikad baik tidak hanya didasarkan pada pengakuan pembeli, tetapi juga dibuktikan melalui kepatuhan terhadap prosedur jual beli tanah, kelengkapan dokumen, serta tidak adanya pengetahuan mengenai cacat hukum atas objek yang diperjualbelikan. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan aspek formal dalam transaksi pertanahan menjadi salah satu pertimbangan utama bagi hakim dalam menentukan ada atau tidaknya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, konsistensi penerapan indikator pembeli beritikad baik menjadi faktor penting dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Indonesia (Sinambela & Benni, 2025).

Prinsip kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah merupakan salah satu unsur penting untuk menentukan ada atau tidaknya itikad baik dari pihak pembeli dalam memperoleh hak atas tanah. Penelitian tersebut menjelaskan bahwa pembeli yang melakukan pemeriksaan terhadap status tanah, keabsahan dokumen, serta identitas penjual sebelum transaksi memiliki dasar yang lebih kuat untuk memperoleh perlindungan hukum apabila di kemudian hari timbul sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, peningkatan jumlah sengketa pertanahan menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian masih belum sepenuhnya dipahami maupun dilaksanakan oleh para pihak dalam setiap transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, penguatan pemahaman mengenai indikator pembeli beritikad baik menjadi penting sebagai upaya mewujudkan kepastian hukum serta meminimalkan timbulnya sengketa kepemilikan tanah di Indonesia (Putro et al., 2020).

Kajian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam sengketa kepemilikan tanah masih menghadapi berbagai kendala, terutama ketika sertifikat hak atas tanah dibatalkan melalui putusan pengadilan. Penelitian tersebut menjelaskan bahwa pembatalan sertifikat tidak serta-merta menghilangkan kebutuhan untuk memberikan perlindungan kepada pembeli yang telah memperoleh hak melalui prosedur yang sah dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada objek tanah yang diperjualbelikan. Selain itu, pertimbangan hakim dalam menentukan status pembeli beritikad baik harus didasarkan pada pembuktian yang objektif terhadap proses perolehan hak, bukan semata-mata pada keberadaan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan. Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis yang lebih mendalam mengenai penerapan prinsip perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik agar tercipta kepastian hukum yang selaras dengan tujuan penyelenggaraan hukum pertanahan di Indonesia (Mandala et al., 2021).

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penentuan status pembeli beritikad baik tidak hanya didasarkan pada adanya transaksi jual beli, tetapi juga harus dibuktikan melalui pemenuhan prinsip kehati-hatian dalam memeriksa keabsahan objek dan riwayat kepemilikan tanah sebelum transaksi dilaksanakan. Penelitian tersebut juga mengungkapkan bahwa dalam praktik peradilan masih terdapat putusan yang belum memberikan perlindungan secara optimal kepada pembeli beritikad baik meskipun unsur-unsur itikad baik telah terpenuhi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa masih diperlukan penguatan penerapan prinsip perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik agar tercipta kepastian hukum yang konsisten dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Indonesia (Zaid et al., 2023).

Penerapan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik juga harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan pemilik hak yang sebenarnya dengan kepentingan pembeli yang telah memenuhi seluruh prosedur peralihan hak atas tanah secara sah. Penentuan status pembeli beritikad baik memerlukan pembuktian bahwa pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek tanah pada saat transaksi dilakukan serta telah melaksanakan kewajiban hukum sesuai ketentuan yang berlaku. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik tidak selalu berakibat pada pengakuan hak kepemilikan atas tanah, melainkan juga harus mempertimbangkan ketentuan hukum agraria yang mengatur jenis hak atas tanah dan subjek yang berhak memilikinya. Oleh karena itu, diperlukan analisis yang komprehensif terhadap penerapan prinsip pembeli beritikad baik agar perlindungan hukum yang diberikan tetap sejalan dengan asas kepastian hukum, keadilan, dan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia (Suparman & Pratama, 2024).

Kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik tidak hanya ditentukan oleh kepemilikan sertifikat hak atas tanah, tetapi juga oleh keabsahan proses perolehan hak serta terpenuhinya unsur itikad baik dalam setiap tahapan transaksi jual

beli tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pemegang sertifikat, namun perlindungan tersebut tidak bersifat mutlak apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses perolehan hak atas tanah. Oleh karena itu, penilaian terhadap status pembeli beritikad baik harus dilakukan secara komprehensif dengan mempertimbangkan aspek yuridis maupun fakta hukum yang melatarbelakangi terjadinya peralihan hak atas tanah. Temuan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik memerlukan penerapan hukum yang konsisten agar mampu mewujudkan kepastian hukum sekaligus memberikan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa (Sidik et al., 2026).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa berbagai penelitian terdahulu telah membahas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dari berbagai sudut pandang, baik melalui analisis putusan pengadilan maupun kajian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, masih terdapat ruang penelitian mengenai bagaimana sinkronisasi antara ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dalam memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli beritikad baik. Perbedaan penerapan norma hukum dalam praktik peradilan juga menunjukkan bahwa kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik masih menjadi persoalan yang memerlukan analisis lebih mendalam. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia serta menganalisis efektivitas penerapan ketentuan hukum positif dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan.

Berdasarkan berbagai permasalahan tersebut, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah masih menyisakan persoalan mengenai kepastian hukum, terutama dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan dan pertimbangan hukum oleh pengadilan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa diperlukan pengkajian yang lebih komprehensif untuk memperoleh pemahaman mengenai bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli beritikad baik serta faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas penerapannya dalam praktik peradilan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia serta mengkaji efektivitas penerapan ketentuan hukum positif dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak.

Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak dapat dimaknai hanya sebagai perlindungan terhadap pihak yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah. Perlindungan tersebut harus dipahami sebagai bentuk pengakuan negara terhadap setiap orang yang memperoleh hak melalui prosedur yang sah, bertindak secara jujur, serta telah melaksanakan kewajiban hukum sebelum melakukan transaksi. Dengan demikian, ukuran utama dalam menentukan perlindungan hukum tidak semata-mata terletak pada dokumen kepemilikan, tetapi juga pada proses perolehan hak yang menunjukkan adanya itikad baik dan kehati-hatian dari pembeli.

Menurut penulis, salah satu penyebab belum optimalnya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik adalah masih adanya perbedaan cara pandang dalam menafsirkan unsur itikad baik di tingkat peradilan. Pada satu sisi hakim berupaya mengembalikan hak kepada pemilik yang sebenarnya, namun pada sisi lain kepentingan pembeli yang telah memenuhi seluruh prosedur hukum sering kali belum memperoleh perlindungan yang proporsional. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum karena putusan yang berbeda dapat lahir dari perkara yang memiliki karakteristik yang hampir sama. Akibatnya, masyarakat menjadi sulit memperkirakan konsekuensi hukum yang akan diterima meskipun telah melaksanakan transaksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik seharusnya tidak hanya berorientasi pada penyelesaian sengketa setelah terjadi pelanggaran hak, tetapi juga diarahkan pada upaya pencegahan. Penguatan sistem administrasi pertanahan, peningkatan akurasi data pendaftaran tanah, optimalisasi fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan verifikasi, serta konsistensi penerapan hukum oleh pengadilan merupakan langkah yang perlu dilakukan secara bersamaan. Apabila seluruh unsur tersebut dapat berjalan secara efektif, maka kepastian hukum dalam transaksi pertanahan akan semakin terjamin, sengketa kepemilikan tanah dapat diminimalkan, dan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dapat diwujudkan secara lebih adil.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak akan terwujud secara optimal apabila hanya bergantung pada keberadaan peraturan perundang-undangan tanpa diikuti oleh keseragaman penerapan hukum oleh aparat penegak hukum dan lembaga peradilan. Kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya ditentukan oleh lengkapnya instrumen hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, tetapi juga oleh konsistensi hakim dalam menerapkan prinsip itikad baik serta kemampuan instansi pertanahan dalam menjamin validitas data dan dokumen pertanahan. Oleh karena itu, pembentukan sistem perlindungan hukum yang efektif harus didukung oleh koordinasi yang berkesinambungan antara Badan Pertanahan Nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta lembaga peradilan agar



setiap transaksi pertanahan memperoleh jaminan kepastian hukum sejak proses awal hingga penyelesaian apabila terjadi sengketa.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik seharusnya diposisikan sebagai salah satu instrumen untuk memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia. Masyarakat yang telah bertindak secara jujur, berhati-hati, dan memenuhi seluruh prosedur hukum tidak semestinya menjadi pihak yang paling dirugikan akibat kelemahan administrasi pertanahan maupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan kebijakan yang mampu mempertegas indikator pembeli beritikad baik serta menciptakan keseragaman dalam penerapan hukum oleh pengadilan. Dengan demikian, tujuan hukum berupa kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan tidak hanya menjadi konsep normatif, tetapi benar-benar dapat diwujudkan dalam setiap penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia telah memiliki dasar hukum yang memadai melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Meskipun demikian, penerapan perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum karena masih terdapat perbedaan penafsiran terhadap unsur itikad baik dan inkonsistensi pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik perlu didukung oleh penerapan ketentuan hukum yang konsisten, pembuktian yang objektif terhadap proses perolehan hak atas tanah, serta penguatan penerapan asas kepastian hukum, keadilan, dan itikad baik agar hak-hak pembeli yang telah memenuhi prosedur hukum memperoleh perlindungan secara efektif.

Implikasi dari penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak hanya memerlukan penguatan pada aspek normatif, tetapi juga perbaikan dalam implementasi hukum oleh seluruh pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah. Keseragaman penerapan kriteria pembeli beritikad baik oleh lembaga peradilan, optimalisasi verifikasi administrasi pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional, serta peningkatan kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap transaksi menjadi faktor penting untuk meminimalkan terjadinya sengketa kepemilikan tanah. Dengan demikian, sinergi antara pengaturan hukum yang jelas, pelaksanaan administrasi pertanahan yang akuntabel, dan konsistensi putusan pengadilan diharapkan mampu memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif, meningkatkan kepastian hukum, serta memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Askar. (2022). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. *Journal of Lex Theory*, 3(1).
- Asmah. (2025). Tinjauan terhadap perlindungan hukum pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah. *Yustitiabelen*, 11(2), 85–100.
- Harsono, B. (2007). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Edisi Revisi). Djambatan.
- Hasan, F., Arief, A., & Lira, A. (2025). Perlindungan hukum pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah. *LEGAL DIALOGICA*, 1(1), 1–13.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). *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*. Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Mandala, O. S., Suarjana, S., & Syarifuddin, S. (2021). Analisis yuridis perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik atas pembatalan sertifikat oleh pengadilan. *Jurnal Fundamental Justice*, 2(2), 67–86.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum* (Edisi Revisi). Jakarta: Kencana.
- Perlindungan, A. P. (2003). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Putro, W. D., Zuhairi, A., Islam, K., & Pancaningrum, R. K. (2020). Perlindungan bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah. *Journal Kompilasi Hukum*, 5(2), 264–276.
- Republik Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesië)* Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Santoso, U. (2017). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenadamedia Group.



- Santoso, U. (2019). Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Prenadamedia Group.
- Sidik, M. P., Muda, I., & Santosa, I. (2025). Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersertipikat dan beritikad baik. *Diversi: Jurnal Hukum*, 11(2).
- Sinambela, R. F., & Benni, B. (2026). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah. *Ekasakti Legal Science Journal*.
- Suparman, M., & Pratama, P. (2024). Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik terkait jual beli tanah dan implikasinya: Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2943/K/Pdt/2016. *Hukum dan Demokrasi (HD)*, 24(3), 143–154.
- Sulaemaniyah, N., & Umami, A. M. (2024). Analisis yuridis perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020. *Private Law*, 4(1), 73–81.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Talitha, M., & Widyawati, S. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam sengketa penguasaan tanah. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 5(4), 2669–2680.
- Tandiono, S., & Saleh, M. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah. *Private Law*.
- Tanoto, D., & Nurdin, A. R. (2022). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 10(7), 1650–1662.
- Yandi, M. L., Sutiarnoto, & Suhaidi. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sebagai pemilik atas sengketa objek tanah hasil dari penjualan lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2125 K/PDT/2020). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Zaid, Y. M., Ismail, I., & Iryani, D. (2023). Konsep perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah menurut sistem hukum Indonesia. *RIO Law Jurnal*, 4(2).