

**KONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK PEMBELI TANAH  
BERITIKAD BAIK: ANALISIS DAN SOLUSI PRAKTIS**

**CONSTRUCTION OF LEGAL PROTECTION FOR GOOD FAITH LAND  
BUYERS: ANALYSIS AND PRACTICAL SOLUTIONS**

**Opan Satria Mandala<sup>1</sup>, Ana Rahmatyar<sup>2</sup>, Saparudin Efendi<sup>3</sup>, Muhammad  
Rosikhu<sup>4</sup>, Zubaedi<sup>5</sup>, Syarifuddin<sup>6</sup>**

<sup>1234</sup>Fakultas Humaniora, Hukum dan Pariwisata Universitas Bumigora

<sup>5</sup>Fakultas Hukum Keluarga Universitas Nahdlatul Wathan Mataram

<sup>6</sup>Hukum Tata Negara, Sekolah Tinggi Ilmu Syari'ah Darussalam

Korespondensi Penulis : opansatria@universitasbumigora.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Mandala, Opan Satria. *Konstruksi Perlindungan Hukum untuk Pembeli Tanah Beritikad Baik: Analisis dan Solusi Praktis*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

**ABSTRAK**

Pembelian tanah merupakan salah satu transaksi yang memiliki risiko tinggi di Indonesia, terutama terkait dengan keabsahan dan kepemilikan tanah. Pembeli tanah yang beritikad baik seringkali dihadapkan pada berbagai masalah hukum yang kompleks dan berpotensi merugikan mereka. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik menjadi krusial untuk menjamin keamanan dan kepastian hukum dalam transaksi tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam mengenai konsep Itikad Baik dalam penetapan hak atas tanah serta mengeksplorasi pandangan hakim terkait pembeli hak atas tanah yang beritikad baik. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Konseptual dan Pendekatan Interpretasi. **Hasil dan temuan** menunjukkan bahwa ada beberapa risiko hukum utama dalam pembelian tanah. Pertama, keabsahan dokumen sering menjadi masalah besar, di mana banyak pembeli tanah beritikad baik terjebak dengan dokumen yang tidak sah atau palsu. Pemeriksaan teliti terhadap dokumen legal seperti sertifikat tanah, surat-surat izin, dan bukti kepemilikan sangat penting untuk memastikan keabsahan transaksi. Kedua, sengketa kepemilikan sering terjadi, di mana tanah yang dibeli oleh pembeli beritikad baik ternyata menjadi objek sengketa karena tumpang tindih klaim kepemilikan atau perselisihan ahli waris. Meskipun peraturan perundang-undangan yang ada dirancang untuk melindungi pembeli beritikad baik, penelitian menunjukkan bahwa implementasinya di lapangan masih kurang efektif. Untuk meminimalkan risiko hukum, pentingnya melakukan due diligence secara menyeluruh sebelum melakukan transaksi pembelian tanah, termasuk memeriksa riwayat tanah, keabsahan dokumen, dan status hukum tanah baik yang berkaitan dengan data fisik maupun data yuridis tanah. Untuk mengurangi resiko tersebut Pembeli disarankan menggunakan jasa profesional seperti notaris dan pengacara yang berpengalaman dalam transaksi tanah.

**Kata Kunci: Itikad Baik, Konstruksi Perlindungan Hukum, Pembeli Tanah, Solusi Praktis**

### **ABSTRACT**

*Purchasing land is one of the transactions that carries a high risk in Indonesia, especially related to the legality and ownership of the land. Land buyers who have good intentions are often faced with various complex legal issues that have the potential to harm them. Therefore, legal protection for buyers who have good intentions is crucial to guarantee security and legal certainty in these transactions. This research aims to examine in depth the concept of Good Faith in determining land rights and explore the views of judges regarding buyers of land rights who have good intentions. The approaches used are the Legislative Approach, Conceptual Approach and Interpretation Approach. **The results and findings** show that there are several main legal risks in purchasing land. Firstly, the validity of documents is often a big problem, with many well-meaning land buyers getting stuck with invalid or fake documents. Careful examination of legal documents such as land certificates, permits, and proof of ownership is very important to ensure the validity of transactions. Second, ownership disputes often occur, where land purchased by buyers with good intentions turns out to be the object of dispute due to overlapping ownership claims or heir disputes. Although existing laws and regulations are designed to protect buyers in good faith, research shows that their implementation in practice is still less than effective. To minimize legal risks, it is important to carry out thorough due diligence before carrying out a land purchase transaction, including checking the history of the land, the validity of the documents, and the legal status of the land both in relation to physical data and juridical land data. To reduce this risk, buyers are advised to use professional services such as notaries and lawyers who are experienced in land transactions.*

**Keywords: Good Faith, Legal Protection Construction, Land Buyer, Practical Solutions**

### **A. PENDAHULUAN**

Indonesia sebagai negara agraris menempatkan tanah sebagai hal yang penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan bagi manusia. Tanah berperan vital dalam sektor pertanian yang menjadi tulang punggung perekonomian negara, dengan sebagian besar penduduknya bergantung pada pertanian untuk mata pencaharian. Pengelolaan tanah yang baik memungkinkan peningkatan produktivitas pertanian, menjaga keseimbangan ekosistem, dan mencegah bencana alam. Oleh karena itu, kebijakan agraria harus melindungi hak-hak petani kecil dan komunitas adat, serta mendorong investasi yang bertanggung jawab di sektor pertanian, sehingga tanah sebagai aset nasional dapat dimanfaatkan secara optimal untuk mendukung pembangunan ekonomi,

mengurangi kemiskinan, dan menciptakan lapangan kerja yang berkelanjutan<sup>1</sup>. Bagi masyarakat, tanah dapat menjadi tempat tinggal sekaligus sebagai investasi karena nilai ekonominya yang tinggi. Bagi negara, tanah menjadi aset yang dapat mendorong percepatan pembangunan.<sup>2</sup>

Tanah, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah fondasi utama bagi kesejahteraan, kemakmuran, dan kelangsungan hidup manusia. Sebagai kebutuhan mendasar untuk tempat tinggal dan penghidupan, tanah memiliki peranan yang sangat penting tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai lahan untuk pertanian, tempat usaha, dan berbagai kegiatan ekonomi lainnya. Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk berbagai tujuan mulai dari pemukiman, pertanian, hingga investasi menunjukkan betapa kritisnya peran tanah dalam mendukung berbagai aspek kehidupan dan pembangunan ekonomi, sehingga pengelolaan dan perlindungannya menjadi sangat vital<sup>3</sup>.

Tanah dan sumber daya alam memiliki arti dan makna sangat istimewa dalam masyarakat agraris dan bahari seperti Indonesia, yaitu sebagai wujud eksistensi, akar sosial budaya, alat produksi utama, simbol eksistensi dan status sosial ekonomi.<sup>4</sup> Kebutuhan manusia terhadap tanah yang semakin meningkat tetapi luasan tanah yang tidak bertambah menyebabkan masyarakat yang belum mempunyai tanah harus berlomba untuk mendapatkan tanah yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal mereka.<sup>5</sup> Karena begitu pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, maka ketika hendak membeli tanah sebaiknya harus melihat data fisik dan data yuridisnya serta dilakukan dengan itikad baik, dengan begitu kita akan mendapatkan perlindungan oleh hukum.

---

<sup>1</sup> O.S. Mandala, *Studi Konstruktif Kritis Terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung tentang Sengketa Jual Beli Tanah*, Jurnal Jatiswara, Vol.36, No.3 (November 2021), p.282.

<sup>2</sup> Diya ul Akmal, dkk., *Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum*. Jurnal: Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan (2023).

<sup>3</sup> O.S. Mandala dan Zubaedi, *Implementation of the Justice Principles in Control and Utilization of Land Rights (Study in Mandalika Kuta Special Economic Zone)*, *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)*, Vol.6, Issue 3 (Juni 2019), p.343.

<sup>4</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2013, p.1.

<sup>5</sup> Reni Anggrian, dkk., *Itikad Baik Pembeli Tanah Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi Penjual (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2018/Pn.Kln.)*, Jurnal Ilmu Hukum: Arena Hukum, Vol.16, No.3 (Desember 2023), p.1.

Peningkatan signifikan dalam konflik pertanahan di Indonesia disebabkan oleh ketidakjelasan status hukum tanah dan benturan kepentingan ekonomi yang sering kali merugikan hak-hak masyarakat lokal. Ketidakpastian hukum ini memperburuk ketegangan antara berbagai pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama, menunjukkan urgensi reformasi mendalam dalam sistem administrasi dan regulasi pertanahan untuk memastikan perlindungan hak dan keadilan yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat<sup>6</sup>. Konflik pertanahan yang terjadi di Indonesia sering kali bersumber dari kewenangan pemerintah dalam pengelolaan dan penataan tanah yang tidak memadai. Ketidakpastian hukum terkait hak atas tanah, proses perizinan yang kompleks, dan kebijakan alokasi tanah yang tidak adil sering kali menimbulkan sengketa antara pemerintah, masyarakat, dan pihak swasta. Ketika pemerintah memberikan izin penggunaan tanah tanpa mempertimbangkan hak-hak masyarakat lokal atau tanpa proses verifikasi yang transparan, konflik tak terhindarkan. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan dengan transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi publik yang lebih baik. Reformasi kebijakan yang melibatkan konsultasi dengan masyarakat, penegakan hukum yang konsisten, serta sistem pendaftaran dan sertifikasi tanah yang efektif dapat mengurangi potensi konflik dan memastikan bahwa pengelolaan tanah berlangsung adil dan berkelanjutan<sup>7</sup>.

Perlindungan hukum pembeli hak atas tanah yang beritikad baik merupakan permasalahan hukum yang menarik untuk dikaji; hal itu berkenaan dengan penerapan Azas Itikad Baik dalam penetapan Hak atas Tanah, maupun pelaksanaan perjanjian, prasyarat serta prosedur pendaftaran Hak atas Tanah<sup>8</sup>, dan orientasi fungsi Kepatutan serta Kebiasaan dalam penetapan Hak atas Tanah.

---

<sup>6</sup>Anang Husni, dkk., *Hak-Hak Masyarakat Adat dalam Politik Hukum Agraria di Indonesia*, Jurnal Fundamental Justise, Vol.3, No.2 (2022), p.95.

<sup>7</sup> O.S. Mandala, *Eksistensi Pengakuan Hak Masyarakat Hukum Adat Sasak Atas Tanah di Kabupaten Lombok Utara*, Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.2, No.9 (September 2021), p.861.

<sup>8</sup> Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Itikad baik merupakan hal yang penting untuk melaksanakan perjanjian terutama dalam perjanjian jual beli termasuk jual beli tanah.<sup>9</sup> Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang beritikad baik sangat penting karena memastikan kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi tanah. Penerapan asas itikad baik dalam penetapan hak atas tanah serta pelaksanaan perjanjian, pendaftaran, dan kepatuhan terhadap kebiasaan hukum sangat krusial untuk mencegah sengketa dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat.

Perlindungan hukum pembeli beritikad baik pada umumnya karena dijumpai kasus atau sengketa peralihan hak atas tanah. Bermula adanya perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara pihak pembeli dengan penjual sebagai pemilik tanah (yang mendasarkan diri pada Sertifikat<sup>10</sup> Hak Milik atas tanah). Pembeli akan memenuhi kewajiban membayar hak atas tanah setelah merasa yakin bahwa tanah objek jual-beli yang dimiliki oleh pihak Penjual memang benar secara yuridik dan secara nyata dikuasai oleh Penjual.

Berkenaan dengan kepentingan adanya kebenaran yuridik, pihak pembeli meminta kepada Penjual agar terhadap sertifikat hak yang dijadikan dasar pemilikan hak atas tanah dilakukan pemeriksaan keabsahannya pada kantor pertanahan<sup>11</sup> tempat objek perjanjian, di samping kebenaran factual penguasaan fisik tanah oleh pihak penjual. Menurut penulis untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak pembeli, penting bagi pihak pembeli meminta penjual melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah di kantor pertanahan serta verifikasi penguasaan fisik tanah oleh penjual. Langkah ini memastikan bahwa dokumen yang digunakan sah dan tidak ada sengketa terkait kepemilikan.

---

<sup>9</sup> Reni Anggrian, dkk., *Op.Cit.*, p.4.

<sup>10</sup> Sertifikat Tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau public) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. sebutan "sertifikat" atau *certificate* (ing), *certificaat/certifikaat* (bld), adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga /institusi tertentu dengan tujuan tertentu. Dalam Boedi Djatmiko, *Sertifikat Hak dan Kekuatan Pembuktiannya*. Artikel Hukum Pertanahan (2020).

<sup>11</sup>Salah satu peran pemerintah dalam aspek pertanahan adalah mengatur hubungan hukum antara orang atau masyarakat dengan tanah untuk menjamin kepastian hukum antara orang dengan tanah tersebut. Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan atau membuat sertifikat tanah yang merupakan bentuk jaminan kepastian hukum bagi seseorang terkait hubungannya dengan tanah tersebut.

Serasa cukuplah persyaratan yuridik-normatif yang diharuskan oleh peraturan hukum untuk peralihan hak atas tanah dalam rangka perjanjian jual-beli hak atas tanah. Namun kenyataannya berbeda ditemukan adanya kasus dengan adanya pihak ketiga yang keberatan atas jual-beli dan peralihan hak atas tanah. Kendati perjanjian jual-beli dan peralihan hak telah lama terjadi, namun persyaratan dan mekanisme peralihan hak tersebut belumlah cukup untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Walaupun persyaratan yuridik-normatif sudah dipenuhi dalam perjanjian jual-beli tanah, kenyataannya sering muncul keberatan dari pihak ketiga yang dapat menimbulkan sengketa. Ini menunjukkan bahwa mekanisme peralihan hak yang ada belum memadai untuk memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli yang beritikad baik.

Pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek jual-beli dapat menggugat penerbitan sertifikat hak milik dan peralihannya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan (Pemerintah) melalui Hukum Tata Usaha Negara. Gugatan ini berpotensi untuk diterima jika pihak ketiga dapat membuktikan keberatan yang sah. Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah yang beritikad baik sangat krusial. Oleh karena itu, diperlukan penegakan prinsip-prinsip hukum yang kuat untuk memastikan bahwa pembeli yang telah memenuhi semua persyaratan legal dan administratif tidak dirugikan oleh klaim pihak ketiga yang tidak berdasar.

Berkenaan dengan kasus tersebut diketengahkan beberapa permasalahan hukum, sebagai berikut: Bagaimanakah esensi atau makna yuridik Itikad Baik dalam penetapan hak atas tanah dan Bagaimanakah pendapat Hakim berkenaan dengan Pembeli Beritikad Baik. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) dan Pendekatan Interpretasi (*Interpretation Approach*).

## **B. PEMBAHASAN**

Esensi atau makna yuridis itikad baik dalam penetapan hak atas tanah merujuk pada niat dan tindakan yang jujur serta terbuka dari seseorang dalam memperoleh atau menggunakan hak atas tanah. Itikad baik mencakup kepatuhan terhadap hukum yang berlaku dan keyakinan bahwa tindakan yang diambil tidak merugikan hak orang lain. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, itikad baik adalah prinsip yang sangat penting untuk memastikan bahwa perolehan hak atas tanah dilakukan dengan cara yang sah, tanpa adanya penipuan, penggelapan, atau pelanggaran hak orang lain. Seseorang yang bertindak dengan itikad baik biasanya telah memeriksa dan memastikan bahwa tanah yang dibeli atau diperolehnya tidak sedang dalam sengketa atau memiliki masalah hukum lainnya.

### **1. Esensi Azas Itikad Baik dalam Penetapan Hak Atas Tanah**

Itikad Baik merupakan azas hukum secara esensi mengandung makna subjektif dan objektif<sup>12</sup>. Dalam perspektif subjektif itikad-baik berkenaan dengan sikap kepribadian individu yang sejara jujur melakukan perbuatan hukum, sedangkan yang objektif, itikad-baik berkenaan dengan pelaksanaan suatu hubungan hukum yang disepakati dalam suatu perjanjian. Berkenaan dengan perbuatan hukum sebagai salah satu persyaratan dalam penetapan hak atas tanah, *itikad baik* dikenal dalam Pasal 531 KUH Perdata dinyatakan sebagai berikut: “Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung dalamnya.”.

---

<sup>12</sup> Mengenai Pembagian Asas Itikad Baik, Diuraikan Oleh Muliadi Nur Sebagai Berikut:

Asas Itikad Baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. sedang itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat. Muliadi Nur, *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kaitannya dengan Perjanjian Baku (Standard Contract)*. diakses dari [www.pojokhukum.com](http://www.pojokhukum.com), diakses pada 23 Maret 2016.

Sejalan dengan itu, digambarkan oleh Muhammad Faiz mengenai pengertian Itikad Baik secara Subyektif dan Obyektif, bahwa:

Itikad Baik Subyektif, yaitu apakah yang bersangkutan sendiri menyadari bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik, sedangkan itikad baik obyektif adalah kalau pendapat umum menganggap tindakan yang demikian adalah bertentangan dengan itikad baik. Muhammad Faiz, *Kemungkinan Diajukan Perkara dengan Klausula Arbitrase Ke Muka Pengadilan*, diakses dari <https://panmohamadfaiz.com/2006/09/17/klausul-arbitrase-dan-pengadilan/>, diakses pada 23 Maret 2016.

Pemanfaatan dan penguasaan tanah secara berturut-turut secara beritikad-baik merupakan dasar memperoleh hak milik. Ketentuan tersebut berkaitan erat dengan prinsip *Domeinverklaring* yang menggariskan, bahwa kecuali tanah yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh warga masyarakat secara itikad-baik merupakan tanah domein Pemerintah Hindia Belanda. Atau dengan kata lain, itikad-baik dijadikan dasar dalam memperoleh hak atas tanah. R. Subekti berpendapat bahwa Pembeli yang memiliki itikad baik merupakan pembeli yang benar-benar tidak menyadari bahwa ia sedang berurusan dengan bukan pemilik tanah yang akan dibeli, sehingga pembeli menganggapnya sebagai pemilik yang sah dan siapa pun yang memperoleh barang dari orang tersebut maka pembeli akan mendapatkan perlindungan hukum.<sup>13</sup> Itikad baik dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah merupakan landasan fundamental untuk memperoleh hak milik, seperti yang diatur dalam prinsip *Domeinverklaring* dan didukung oleh pandangan R. Subekti, bahwa pembeli beritikad baik yang tidak mengetahui kepemilikan yang tidak sah tetap berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Itikad-baik sesungguhnya bersumber dari tatanan yang mengandung nilai universal tidak terbatas bada tempat dan waktu. Berkenaan dengan perolehan hak atas tanah itikad-baik sebagai dasar penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh warga masyarakat sangatlah dihormati oleh Negara, sepanjang pemanfaatan itu tidak bertentangan dengan tujuan, kepentingan dan keutuhan kehidupan bernegara. Itikad baik adalah prinsip fundamental dalam setiap perjanjian, yang menuntut para pihak untuk bertindak dengan kejujuran dan integritas. Prinsip ini memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing, serta berkomitmen untuk memenuhi ketentuan perjanjian dengan niat baik dan tanpa niat curang atau manipulatif.<sup>14</sup> Itikad baik, sebagai prinsip universal yang mengedepankan kejujuran dan integritas, adalah dasar yang dihormati oleh negara dalam perolehan hak atas tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan negara dan kehidupan berbangsa.

---

<sup>13</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, 2014.

<sup>14</sup> O.S. Mandala, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik atas Pembatalan Sertifikat oleh Pengadilan*, Jurnal Fundamnetal Justise, Vol.2, No.2, (September 2021), p.77.

Itikad baik secara individual-subyektif menunjuk pada sikap batin atau unsur yang ada dalam diri pembuat, yaitu apakah yang bersangkutan sendiri menyadari bahwa tindakannya bertentangan dengan itikad baik, sedangkan itikad baik obyektif adalah kalau pendapat umum menganggap tindakan yang demikian adalah bertentangan dengan itikad baik. Menurut Muhammad Faisal. Bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan perundangundangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dikatakan olehnya, persoalan pembeli beritikad baik ini terjadi karena kelemahan pengetahuan dari pembeli terhadap status objek yang dibelinya atau terdapat penipuan atau ketidak jujurannya dari penjual kepada pembeli.<sup>15</sup>

Menurut penulis itikad baik terdiri dari dimensi subjektif dan obyektif; secara subjektif, seseorang dikatakan beritikad baik jika ia tidak menyadari bahwa tindakannya melanggar prinsip tersebut, sedangkan secara obyektif, tindakan tersebut dinilai bertentangan dengan itikad baik oleh masyarakat umum. Muhammad Faisal menekankan bahwa seseorang dianggap beritikad baik jika posisi kepemilikannya sesuai dengan hukum yang berlaku dan ia tidak mengetahui adanya cacat hukum, dengan masalah sering timbul dari kurangnya pengetahuan pembeli atau penipuan dari penjual.

Itikad baik sendiri seharusnya dimiliki oleh setiap individu sebagai bagian dari makhluk sosial yang mana tidak dapat saling melepaskan diri dari ketergantungan sosial terhadap individu lain untuk saling bekerjasama, saling menghormati dan menciptakan suasana tenteram bersama-sama. Melepaskan diri dari keharusan adanya itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat adalah pengingkaran daripada kebutuhannya sendiri; kebutuhan akan hidup bersama, saling menghormati serta saling memenuhi kebutuhan pribadi dan sosial. Itikad baik merupakan syarat fundamental yang harus dimiliki setiap individu sebagai bagian dari masyarakat yang saling bergantung satu sama lain. Tanpa itikad baik, tidak mungkin terjalin kerjasama yang harmonis, penghormatan yang tulus, dan suasana tenteram di antara anggota masyarakat.

---

<sup>15</sup> Muhammad Faisal, *The Legal Protection For A Good Faith Buyer Under A Court Decision*, Jurnal Mimbar Hukum, Vol.27 (Juni 2015).

**Opan Satria Mandala, dkk.**

***Konstruksi Perlindungan Hukum untuk Pembeli Tanah Beritikad Baik: Analisis dan Solusi Praktis***

Melepaskan diri dari prinsip itikad baik dalam setiap interaksi sosial berarti menolak kebutuhan mendasar untuk hidup bersama secara harmonis, saling menghormati, serta memenuhi kebutuhan pribadi dan sosial secara adil dan bertanggung jawab. Dalam konteks ini, itikad baik tidak hanya mencerminkan komitmen pribadi, tetapi juga mendukung terciptanya tatanan sosial yang stabil dan saling mendukung.

Keberadaan itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, itikad baik sebagai sikap batin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat yang lebih tertib. Ketiadaan itikad baik dalam hubungan masyarakat mengarah pada perbuatan yang secara umum dicela oleh masyarakat, celaan datang dari sikap batin pembuat yang tidak memiliki itikad baik, sikap batin di sini mengarah pada ‘kesengajaan sebagai bentuk kesalahan’ pembuat yang secara psikologis menyadari perbuatannya serta akibat yang melekat atau mungkin timbul dari pada perbuatan tersebut.

Itikad-baik dalam kerangka memperoleh hak atas tanah dengan demikian sesuai Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, bahwa penguasaan Negara terhadap bumi ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Maksudnya penguasaan dan pemanfaatan tanah secara beritikad baik sesuai dengan tujuan Konstitusi. Hal inilah yang harus dilindungi. Itikad baik dalam konteks perolehan hak atas tanah secara tegas sejalan dengan prinsip dasar Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, yang menegaskan bahwa penguasaan dan pengelolaan tanah harus mengutamakan kemakmuran rakyat. Konstitusi menyiratkan bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan dengan itikad baik untuk mencapai tujuan tersebut, yakni kesejahteraan masyarakat secara maksimal. Dengan demikian, prinsip itikad baik bukan hanya merupakan tuntutan hukum, tetapi juga landasan etis dan konstitusional yang harus dilindungi dan diterapkan untuk memastikan bahwa hak atas tanah diberikan dan dikelola sesuai dengan semangat dan tujuan negara.

Berkenaan dengan itu, ditemukan pengaturan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah yang beritikad baik dalam Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Dari ketentuan itu, pendaftaran tanah seharusnya berdasarkan itikad-baik; hal ini diperlukan guna pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, yang meliputi:

1. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah. Adapun implementasi dari asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah.
  2. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang – bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan Kadaster.
- Dengan demikian, seseorang yang hendak membeli hak atas tanah tidak perlu melakukan penyelidikan sendiri, karena keterangan mengenai subyek dan objek atas suatu bidang tanah dapat diperoleh dengan mudah pada instansi pemerintah yang ditugaskan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah. Dengan melakukan perjanjian jual beli tanah didepan pejabat yang dimaksud, maka sifat terang yang disyaratkan oleh hukum adat dalam melakukan perjanjian jual beli telah terpenuhi. Sifat tunai dapat dilihat dari pembayaran harga oleh pembeli kepada penjual. Rangkaian perbuatan itu dianggap telah terjadi perbuatan nyata adanya jual beli tanah, sehingga sifat riil dari syarat yang harus terpenuhi sudah dilakukan. Sehingga, jual beli tanah tersebut dianggap telah sah.<sup>16</sup> Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, menegaskan pentingnya kepastian hukum dan asas publisitas serta spesialitas dalam pendaftaran tanah, yang memungkinkan pembeli tanah untuk memperoleh perlindungan dan kepastian hukum tanpa harus melakukan penyelidikan tambahan.

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2018.

Aturan dalam Pasal 32 (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 berperan krusial dalam memberi perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah beritikad baik. Melihat asas publisitas dan spesialitas, aturan ini mempermudah proses verifikasi dan pendaftaran tanah, sehingga memperkuat kepastian hukum bagi pihak yang terlibat, untuk memastikan hak atas tanah yang telah terdaftar dan diterbitkan sertifikatnya dengan itikad baik tidak dapat dengan mudah digugat setelah jangka waktu tertentu. Implementasi prinsip ini, sebagaimana dijelaskan oleh Boedi Harsono, memastikan bahwa jual beli tanah yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang memenuhi syarat sah secara hukum, memberikan perlindungan yang layak bagi pembeli dan menjamin integritas sistem pendaftaran tanah. Dengan kata lain, peraturan ini mendukung keadilan dan kepastian hukum, yang merupakan fondasi penting dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah.

## **2. Pandangan Hakim Berkenaan dengan Pembeli Hak Atas Tanah Beritikad Baik**

Pendapat hakim mengenai pembeli beritikad baik sangat krusial dalam penyelesaian sengketa tanah. Hakim cenderung memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik karena mereka dianggap telah memenuhi kewajiban untuk bertindak secara jujur dan sesuai dengan hukum. Dalam putusan-putusan pengadilan, pembeli yang beritikad baik biasanya dianggap telah melakukan langkah-langkah yang wajar seperti memeriksa sertifikat tanah, memastikan tidak ada catatan sengketa, dan memperoleh tanah tersebut dengan cara yang sah. Oleh karena itu, meskipun terdapat klaim dari pihak lain, pembeli beritikad baik seringkali diberikan hak untuk mempertahankan tanah tersebut sebagai bentuk perlindungan atas niat baik dan kepatuhan hukum mereka.

Perlindungan Hukum menjadi sangat penting karena merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, pasti terjadi hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan Hukum akan menjadi hak bagi warga negara. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum.<sup>17</sup> Menurut Satjipto Raharjo,

---

<sup>17</sup> Muhammad Amin, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak Atas Tanah*, Collegium Studiosum Journal, Vol.6, No.2 (2023).

perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>18</sup> Perlindungan hukum ditujukan kepada siapapun yang dirugikan kepentingannya dalam hal ini negara harus hadir untuk memberikannya.<sup>19</sup>

Pernyataan diatas menyoroti pentingnya perlindungan hukum sebagai komponen fundamental dalam sistem negara yang berfungsi untuk melindungi hak-hak warganya. Perlindungan hukum, sebagaimana diuraikan oleh Satjipto Rahardjo, adalah inti dari negara hukum, karena ia memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia dan memastikan bahwa setiap individu dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dalam konteks pembeli beritikad baik, perlindungan hukum berperan krusial untuk memastikan bahwa hak-hak mereka tidak dilanggar, terutama dalam transaksi tanah yang sering kali melibatkan kompleksitas dan potensi sengketa. Dengan memberikan kepastian hukum, negara tidak hanya melindungi kepentingan individu tetapi juga menjaga keadilan dan integritas sistem hukum secara keseluruhan. Perlindungan hukum, dengan demikian, bukan hanya sebuah kewajiban negara, tetapi juga sebuah jaminan bagi warga negara untuk mendapatkan perlakuan yang adil dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya. Apalagi jika kita membicarakan negara hukum seperti di Indonesia. Indonesia mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3 yang berbunyi : “Indonesia adalah negara hukum” Ini berarti bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum. Negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Perlindungan hukum merupakan pengakuan terhadap harkat dan martabat warga negaranya sebagai manusia.

---

<sup>18</sup> Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, Vol.10 (1993).

<sup>19</sup> Eldbert Christanto Anaya Marbun, *Mengkaji Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Investasi di Indonesia di Indonesia Melalui Lembaga Perizinan Online Single Submission (OSS)*, Dharmasiswa, Vol.1 (2022).

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum ada dalam dua bentuk, yakni preventif dan definitif. Perlindungan hukum preventif, artinya yang dirugikan diberikan kesempatan untuk mengemukakan pendapatnya sebelum keputusan Pemerintah diambil, sedangkan perlindungan hukum yang definitif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Keduanya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>20</sup> Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan Pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan Pemerintah.<sup>21</sup>

Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum dalam dua bentuk, yaitu preventif dan definitif, yang masing-masing memainkan peran vital dalam penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum preventif berfungsi memberikan kesempatan kepada pihak yang dirugikan untuk menyampaikan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah diambil, sehingga memastikan bahwa setiap keputusan administratif mempertimbangkan kepentingan dan hak-hak individu yang terlibat. Sebaliknya, perlindungan hukum definitif bertujuan untuk menghindari dan mencegah terjadinya sengketa dengan menciptakan mekanisme yang efektif untuk menyelesaikan perselisihan. Keduanya bertujuan untuk menciptakan keadilan dan mengurangi potensi konflik. Prinsip perlindungan hukum ini berakar dari konsep hak asasi manusia, yang di Barat berkembang sebagai respon terhadap kekuasaan absolut dan bertujuan membatasi kekuasaan pemerintah serta melindungi individu dari tindakan sewenang-wenang. Dengan demikian, perlindungan hukum berfungsi sebagai jaminan terhadap hak-hak individu dan sebagai alat untuk memastikan bahwa keputusan pemerintah tidak hanya sah secara hukum tetapi juga adil dan mempertimbangkan kepentingan masyarakat.

---

<sup>20</sup> Phlippus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Penerbit Bina Ilmu, Surabaya, 1987, p.69.

<sup>21</sup> Phlippus M. Hadjon, *Ibid.*, p.38.

Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat maka perlindungan hukum secara preventif dapat berupa aturan-aturan yang telah ditetapkan yang berkaitan dengan masalah tanah dan sertifikat tanah. Di sini undang-undang yang terkait telah menetapkan aturan-aturan hukum yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam menyelesaikan sengketa tanah dan sebagai dasar atau landasan dalam memberikan perlindungan hukum itu sendiri. Salah satu pasal yang menyatakan untuk memberikan kepastian hukum secara mutlak bagi pemegang sertifikat yaitu Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi : Pasal 32 ayat (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dari bunyi pasal itu, hukum memberi jalan bagi pemegang sertifikat untuk memiliki tanah yang telah diterbitkan sertifikat secara mutlak dengan tidak mengabaikan ketentuan yang lain, meskipun sebenarnya di dalam praktek gugatan masih dapat diajukan. Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak terlepas dari pembahasan mengenai asas hukum fundamental, yang mana termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kemanfaatan dan keadilan hukum. Dikarenakan sistem penerbitan surat bukti hak yang merupakan alat bukti kuat, maka sistem publikasi adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif dalam bidang pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum.<sup>22</sup> Perlindungan hukum negara memberikan perlindungan kepada rakyatnya dengan berdasarkan ideologi Pancasila. Namun, melihat saat ini semakin meningkatnya konflik pertanahan dari tahun ke tahun ini menandakan bahwa negara belum mampu memberikan perlindungan hukum kepada rakyatnya.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Ni Kadek Erna, dkk., *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan dengan Keamanan Data Pribadi*, Referensi Hukum, Vol.4, No.1 (Maret 2022), p.95.

<sup>23</sup> Nadya Rizky Nasution, dkk., *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Eduyustisia: Jurnal Edukasi Hukum, Vol.2, No.2 (2023).

Salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian jual beli adalah mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad baik (kejujuran). Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli yang dilakukan hanya berpura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap pihak yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.<sup>24</sup> Itikad baik merupakan salah satu asas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3), bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.<sup>25</sup>

Sering dijumpai kasus perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad tidak baik. Misalnya, dalam hal jual beli tanah. Pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli. Pembeli pun membayarkan harga jual seperti yang telah disepakati. Namun, setelah jual beli rampung timbul masalah. Ternyata, objek yang diperjualbelikan bukan milik penjual, melainkan milik orang lain. Bagaimanakah hukum melindungi pembeli yang beritikad baik? Pendapat Mahkamah Agung (MA) atas Perlindungan terhadap pembeli ataupun pihak yang beritikad baik belum seragam. Terlihat beberapa putusan Mahkamah Agung menggambar kasus “Bagaimana konstruksi perlindungan terhadap pembeli beritikad baik”

Terkait dengan persoalan di atas, penulis menganalisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Mataram Nomor 31/G/2014/PTUN-MTR. Duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

Penggugat yaitu Erni Yohana menggugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat ke Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Mataram untuk membatalkan sertifikat

- a. Hak Milik Nomor 1921/Batulayar/Tertanggal 17 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 1163/BTL/2005 Tanggal 7 februari 2005. Luas 23.334 m<sup>2</sup>. Batulayar Lombok Barat. Dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.

---

<sup>24</sup> Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1996.

<sup>25</sup> Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1958.

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Batulayar, tanggal 05 September 2008, Surat Ukur Nomor. 1410/Batulayar/2008 tanggal 30 Agustus 2008, luas 4.028 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Batulayar Lombok Barat, dahulu tercatat atas nama Soekirman dan telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.

Berdasarkan sertifikat tersebut di atas, maka pemilik tanah sekarang adalah Fanny Djohan yang sudah membelinya dari Soekirman. Erni Yohana selaku penggugat mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan keluarga, tanah tersebut dibeli dari bapak Rusdan pada tahun 1988 sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 15 Juni 1988 dengan harga pembelian sebesar Rp. 1.500.000 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Pada tanggal 4 Juli 2014 penggugat telah mengajukan permohonan penertbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat beserta syarat-syaratnya, namun alangkah terkejutnya penggugat ketika BPN Lombok Barat pada tanggal 19 November 2014 mengembalikan berkas permohonan penggugat dan mengatakan bahwa tanah tersebut sudah memiliki sertifikat tercatat atas nama Soekirman dan sudah beralih nama menjadi milik Fanny Djohan, padahal penggugat belum pernah menjual atau melakukan transaksi lain kepada siapapun terhadap tanah tersebut.

Atas kejadian tersebut penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram supaya membatalkan sertifikat atas nama Soekirman dan Fanny Djohan karena sertifikat tersebut diterbitkan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan berdasarkan alas hak yang palsu atau salah, selain itu pihak BPN juga dalam menerbitkan sertifikat melanggar pasal 5 ayat 2 huruf a UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana sudah dirubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dimana dalam pasal tersebut menekankan supaya pejabat tata usaha negara dalam mengeluarkan kebijakan atau keputusan harus memperhatikan asas kepastian hukum (*principle of legal security*) dan asas bertindak cermat (*principle of carefulness*).

Di sisi lain Soekirman selaku tergugat merasa dirinya adalah pembeli beriktikad baik, dalam jawabannya tergugat mengklaim bahwa dalam penerbitan sertifikat tersebut sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Soekirman mengatakan bahwa dia telah membeli tanah tersebut dari Erni Yohana pada tahun 1989 sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 26 Desember 1989, dan juga soekirman sudah menguasai tanah tersebut sesuai dengan surat pernyataan fisik bidang tanah( sporadik) tanggal 29 juli 2002.

Dalam mengatasi persoalan di atas majelis hakim mengkaji dan menganalisa bukti yang telah disampaikan dalam persidangan baik oleh penggugat maupun tergugat, analisa majelis hakim dapat dilihat pada pertimbangan hukum berikut:

- a. Bahwa majelis hakim menyatakan tidak menerima gugatan terhadap **Obyek Sengketa I** yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 1921/Batulayar/Tertanggal 17 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 1163/BTL/2005 Tanggal 7 februari 2005. Luas 23.334 m<sup>2</sup>. Batulayar Lombok Barat. Dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan. Karena majelis hakim beralasan bahwa gugatan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan formal tenggang waktu **90 hari** dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Yurisprudensi MA No. 5.K/TUN/1992 Tanggal 21 Januari 1993 Jo Yurisprudensi MA No. 41.K/TUN/1994 tanggal 10 nopember 1994. Penggugat mengklaim bahwa dia baru mengetahui obyek sengketa sudah ada sertifikat atas nama soekirman sejak 19 nopember 2014 yaitu sejak berkas permohonan sertifikat dikembalikan oleh BPN Lobar ke penggugat dan penggugat mengajukan gugatan ke PTUN tanggal 8 desember 2014 dan menurut penggugat belum melewati batas 90 hari sesuai ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang PTUN. Namun majelis hakim menemukan suatu fakta bahwa penggugat sudah pernah melakukan permohonan pemblokiran terhadap sertifikat yang menjadi obyek sengketa pada tanggal 28 maret tahun 2005 kepada BPN Lombok Barat dan atas permohonan tersebut BPN Lombok Barat melakukan pemblokiran terhadap sertifikat yang menjadi obyek sengketa. Berdasarkan fakta ini majelis hakim menganggap bahwa penggugat sudah mengetahui sejak dahulu yaitu sejak tahun 2005 bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama soekirman dan seharusnya dia menguatkan tahun 2005 bukan tahun 2014. Secara formal tenggang waktunya sudah lebih dari 90 hari dan sesuai aturan maka gugatan terhadap obyek sengketa I tidak diterima.

b. Terhadap **obyek sengketa II** Yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 217/Batulayar, tanggal 05 September 2008, Surat Ukur Nomor. 1410/Batulayar/2008 tanggal 30 Agustus 2008, luas 4.028 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Batulayar Lombok Barat, dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan. Maka majelis hakim berpendapat bahwa gugatan terhadap obyek sengketa II tidak melanggar ketentuan batas 90 hari dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang PTUN. Menurut majelis hakim bahwa dahulu ketika penggugat melapor adanya tindak pidana pemalsuan dokumen pada tahun 2005, sertifikat obyek sengketa II belum ada sehingga wajar penggugat belum mengetahuinya. Dan menurut majelis hakim penggugat adalah pihak yang tidak dituju secara langsung oleh obyek sengketa II maka tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara, dan menurut majelis hakim penggugat mengetahuinya saat tanggal 19 november 2014 saat dokumen pengajuan penerbitan sertifikat dikembalikan oleh BPN Lombok Barat, sehingga tenggang waktu pengajuan gugatan pada tanggal 8 desember belum melewati 90 hari dan gugatan obyek sengketa II diterima.

Selanjutnya dalam pokok sengketa majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa karena obyek sengketa I tidak memenuhi syarat formal maka fokus majelis hakim hanya pada obyek sengketa II yang telah memenuhi syarat formal dan majelis hakim menguji apakah keputusan tata usaha negara yang menerbitkan sertifikat obyek sengketa II bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Menurut majelis hakim suatu keputusan tata usaha negara dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan yang bersangkutan itu:

- a. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal
- b. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat material/substansial
- c. Dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara yang tidak berwenang.

Setelah majelis hakim mengkaji 3 butir ketentuan di atas dan dicocokkan secara detail dengan alat bukti dalam fakta persidangan, majelis hakim berpendapat bahwa:

- a. Sertifikat obyek sengketa II tidak bertentangan dengan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal
- b. Sertifikat obyek sengketa II tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan bersifat material/substansial
- c. Sertifikat obyek sengketa II memang benar dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat.

Sehingga dalam AMAR PUTUSAN majelis hakim menyatakan:

- a. Gugatan penggugat tidak diterima terhadap obyek sengketa I Hak Milik Nomor 1921/Batulayar/Tertanggal 17 Februari 2005, Surat Ukur Nomor 1163/BTL/2005 Tanggal 7 februari 2005. Luas 23.334 m<sup>2</sup>. Batulayar Lombok Barat. Dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.
- b. Menolak gugatan penggugat terhadap sengketa II Berupa sertifikat Hak Milik Nomor 217/Batulayar, tanggal 05 September 2008, Surat Ukur Nomor. 1410/Batulayar/2008 tanggal 30 Agustus 2008, luas 4.028 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Batulayar Lombok Barat, dahulu tercatat atas nama Soekirman dan sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama Fanny Djohan.
- c. Menghukum penggugat untu membayar perkara

Berdasarkan putusan majelis hakim tersebut di atas, penulis menganalisa dan berpendapat bahwa majelis hakim sudah tepat dalam menjatuhkan putusan karena telah melindungi pembeli yang beriktikad baik yaitu bapak soekirman dan ibu fanny djohan. Soekirman sudah melakukan pembelian tanah tersebut kepada erni yohana pada tahun 1989 sesuai dengan bukti-bukti yang ada sehingga soekirman patut dilindungi, dan juga soekirman dalam mengajukan penerbitan sertifikat telah mengajukan syarat-syarat yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan layak untuk diterbitkan sertifikat.

Dalam kasus sengketa peralihan hak atas tanah yang melibatkan sertifikat Hak Milik Nomor 217/Batulayar, tanggal 05 September 2008, serta Surat Ukur Nomor 1410/Batulayar/2008, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dengan cermat menilai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, yakni Soekirman dan Fanny Djohan. Putusan ini menunjukkan bahwa meskipun penggugat Erni Yohana mengklaim kepemilikan tanah yang sama, namun penilaian Majelis Hakim berdasarkan bukti formal dan material yang disediakan menunjukkan bahwa proses penerbitan sertifikat telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dalam hal ini, Soekirman sebagai pembeli yang beritikad baik tidak hanya memenuhi syarat-syarat pembelian dan pendaftaran tanah secara sah, tetapi juga telah mengikuti semua prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, putusan yang menolak gugatan terhadap sertifikat tersebut adalah keputusan yang adil dan sesuai dengan prinsip perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

Lebih lanjut, keputusan untuk menolak gugatan terhadap sertifikat Hak Milik yang telah dibalik nama atas dasar ketentuan hukum dan bukti yang ada, mencerminkan penerapan prinsip hukum yang konsisten dan tegas dalam menjaga kepastian hukum serta melindungi hak-hak pihak yang sah. Majelis Hakim menunjukkan bahwa sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat tidak bertentangan dengan ketentuan prosedural atau material dan bahwa sertifikat tersebut dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan demikian, keputusan tersebut mempertegas komitmen hukum dalam melindungi pembeli beritikad baik dan memastikan bahwa setiap transaksi dan pendaftaran tanah dilakukan dengan mematuhi peraturan yang berlaku, sehingga menghindari kerugian bagi pihak-pihak yang telah mengikuti proses hukum dengan benar.

Analisis kasus ini menunjukkan bahwa putusan PTUN Mataram dalam perkara sengketa sertifikat tanah mencerminkan perlindungan hukum yang konsisten terhadap pembeli beritikad baik, seperti Soekirman dan Fanny Djohan. Majelis Hakim memutuskan dengan cermat bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Lombok Barat memenuhi semua persyaratan hukum dan prosedural yang berlaku, serta dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.

Keputusan ini menegaskan bahwa meskipun terdapat klaim kepemilikan yang bertentangan, perlindungan terhadap pihak yang telah memenuhi kewajiban hukum dan mengikuti prosedur yang sah tetap menjadi prioritas utama dalam sistem hukum tanah di Indonesia.

### **C. Penutup**

1. Esensi atau makna yuridis itikad baik dalam penetapan hak atas tanah merujuk pada niat dan tindakan yang jujur serta terbuka dari seseorang dalam memperoleh atau menggunakan hak atas tanah. Itikad baik mencakup kepatuhan terhadap hukum yang berlaku dan keyakinan bahwa tindakan yang diambil tidak merugikan hak orang lain. Dalam hukum agraria di Indonesia, itikad baik adalah prinsip penting yang memastikan bahwa perolehan hak atas tanah dilakukan secara sah, tanpa penipuan, penggelapan, atau pelanggaran hak orang lain. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan bahwa kedudukan beritikad baik ada jika si pemegang memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik tanpa mengetahui cacat atau cela yang terkandung di dalamnya.
2. Dalam kasus penetapan hak atas tanah, prinsip itikad baik berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi pembeli yang bertindak jujur dan sesuai dengan hukum. Perlindungan ini diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa setelah lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas tanah, pihak lain tidak dapat menuntut jika tidak mengajukan keberatan tertulis. Kasus di PTUN Mataram menunjukkan bahwa hakim cenderung melindungi pembeli yang beritikad baik, yang telah memeriksa sertifikat dan memastikan tidak ada sengketa sebelum membeli tanah. Perlindungan hukum ini penting untuk memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pembeli yang bertindak dengan itikad baik, serta menghindari sengketa yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Hadjon, Phlippus M.. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. (Surabaya: Bina Ilmu).
- Harsono, Boedi. 2018. *Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksannya*. (Jakarta: Penerbit Djambatan).
- Limbong, Bernhard. 2013. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. (Jakarta: Margaretha Pustaka).
- Subekti, R.. 2014. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: PT Aditiya Bakti).

### Publikasi

- Amin, Muhammad dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak Atas Tanah*, Collegium Studiosum Journal. Vol.6. No.2 (2023).
- Anggrian, Reni. *Itikad Baik Pembeli Tanah Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi Penjual (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2018/Pn.Kln.)*, Jurnal Ilmu Hukum: Arena Hukum. Vol.16. No.3 (Desember 2023).
- Diya ul Akmal, dkk. *Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum*. Jurnal: Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan (2023).
- Faisal, Muhammad. *The Legal Protection For A Good Faith Buyer Under A Court Decision*, Jurnal Mimbar Hukum. Vol.27 (Juni 2015).
- Husni, Anang, dkk., *Hak-Hak Masyarakat Adat dalam Politik Hukum Agraria di Indonesia*, Jurnal Fundamental Justise. Vol.3. No.2 (2022).
- Mandala, O.S, Suarjana, Syarifuddin. *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik atas Pembatalan Sertifikat oleh Pengadilan*, Jurnal Fundamental Justise. Vol.2. No.2 (September 2021).
- Mandala, O.S. *Eksistensi Pengakuan Hak Masyarakat Hukum Adat Sasak Atas Tanah di Kabupaten Lombok Utara*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.2. No.9 (September 2021).
- Mandala, O.S dan Zubaedi., *Implementation of the Justice Principles in Control and Utilization of Land Rights (Study in Mandalika Kuta Special Economic Zone)*. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)*. Vol.6. Issue 3 (Juni 2019).
- Mandala, O.S, Suarjana. *Studi Konstruktif Kritis Terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung tentang Sengketa Jual Beli Tanah*. Jurnal Jatiswara. Vol.36. No.3 (November 2021).
- Marbun, Eldbert Christanto Anaya. 2022. *Mengkaji Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Investasi di Indonesia di Indonesia Melalui Lembaga Perizinan Online Single Submission (OSS)*. Dharmasiswa. Vol.1 (2022).
- Nadya Rizky Nasution, dkk.. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik*, Eduyustisia: Jurnal Edukasi Hukum. Vol.2. No.2 (2023).

**Opan Satria Mandala, dkk.**

*Konstruksi Perlindungan Hukum untuk Pembeli Tanah Beritikad Baik: Analisis dan Solusi Praktis*

Ni Kadek Erna, dkk.. *Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan dengan Keamanan Data Pribadi*, Referensi Hukum. Vol.4. No.1 (Maret 2022).

Raharjo, Satjipto. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum. Vol.10 (1993).

### **Website**

Faiz, Muhammad. *Kemungkinan Diajukan Perkara dengan Klausula Arbitrase Ke Muka Pengadilan*, diakses dari <https://panmohamadfaiz.com/2006/09/17/klausul-arbitrase-dan-pengadilan/>, diakses pada 23 Maret 2016.

Nur, Muliadi. *Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kaitannya dengan Perjanjian Baku (Standard Contract)*. diakses dari [www.pojokhukum.com](http://www.pojokhukum.com), diakses pada 23 Maret 2016.