19200
PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora
Vol.5, No.6, Oktober 2026

Konstruksi Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat

Ar Rahiim Innash[1], Vicentius Simon Suyanto[2], Sudijono Sastroatmodjo[3]
[1,2,3]Universitas Ngudi Waluyo, Indonesia
E-mail: rahmiiinash@gmail.com, vincentiussimonsyt.unw@gmail.com, sudijono@gmail.com

Article History:
Received: 01 Oktober 2026
Revised: 13 Oktober 2026
Accepted: 27 Oktober 2026

Keywords: *perlindungan hukum, pembeli beritikad baik, jual beli tanah, tanah belum bersertifikat, kepastian hukum.*

Abstract: *Transaksi jual beli tanah belum bersertifikat masih banyak terjadi dalam praktik masyarakat Indonesia, terutama pada tanah yang alas haknya berupa girik, letter C, petok D, surat keterangan tanah, akta jual beli di bawah tangan, maupun bukti penguasaan fisik lainnya. Kondisi tersebut menimbulkan risiko hukum bagi pembeli, khususnya ketika tanah yang dibeli ternyata memiliki cacat yuridis, tumpang tindih penguasaan, sengketa waris, atau klaim kepemilikan dari pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konstruksi perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat serta merumuskan model perlindungan hukum yang dapat memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik perlu dibangun melalui dua bentuk utama, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui pemeriksaan status tanah, verifikasi subjek penjual, keterlibatan kepala desa/lurah, pembayaran yang wajar, pembuatan dokumen tertulis, serta pendaftaran tanah setelah transaksi. Sementara itu, perlindungan represif dapat dilakukan melalui gugatan perdata, pembatalan perbuatan hukum yang cacat, tuntutan ganti rugi, serta pengakuan hakim terhadap kedudukan pembeli beritikad baik. Kebaruan artikel ini terletak pada formulasi konstruksi perlindungan hukum berlapis yang menggabungkan prinsip itikad baik, asas terang dan tunai dalam hukum adat, kepastian hukum pendaftaran tanah, dan standar kehati-hatian pembeli. Dengan demikian, pembeli beritikad baik tidak hanya dipahami sebagai pihak yang jujur, tetapi juga sebagai pihak yang aktif melakukan pemeriksaan hukum sebelum transaksi.*

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah bukan hanya dipahami sebagai benda ekonomi yang dapat diperjualbelikan, tetapi juga sebagai ruang hidup, sumber penghidupan, identitas sosial, dan objek hukum yang berkaitan erat dengan hak keperdataan seseorang. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah, termasuk melalui jual beli, seharusnya dilakukan secara hati-hati agar tidak menimbulkan sengketa di

kemudian hari. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk menjamin kepastian hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA menempatkan hukum agraria nasional sebagai hukum yang bertujuan menciptakan kesederhanaan dan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. UUPA juga menjadi dasar hukum nasional dalam pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia. (Presiden Republik Indonesia Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960)

Kepastian hukum atas tanah kemudian diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP tersebut, pendaftaran tanah dipahami sebagai rangkaian kegiatan pemerintah yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis bidang tanah. Meskipun demikian, dalam praktik sosial masih banyak ditemukan transaksi jual beli tanah yang objeknya belum bersertifikat. Tanah belum bersertifikat umumnya hanya didukung oleh bukti administratif atau bukti penguasaan seperti girik, letter C, petok D, surat keterangan tanah, surat pernyataan penguasaan fisik, akta jual beli di bawah tangan, atau dokumen lain yang diterbitkan oleh perangkat desa/kelurahan. Keadaan ini menimbulkan persoalan karena alat bukti tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian sekuat sertifikat hak atas tanah.(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Tanah yang belum bersertifikat memiliki risiko hukum lebih tinggi dibandingkan tanah yang telah terdaftar. Risiko tersebut antara lain berupa ketidakjelasan batas bidang tanah, ketidakpastian riwayat penguasaan, kemungkinan adanya ahli waris yang belum menyetujui penjualan, tumpang tindih klaim, dokumen palsu, tanah sedang dijaminkan, tanah dalam sengketa, atau tanah dijual oleh pihak yang sebenarnya tidak berwenang. Dalam konteks demikian, pembeli sering berada pada posisi yang rentan karena telah membayar harga tanah, tetapi kemudian tidak dapat memperoleh kepastian hak. Persoalan menjadi lebih kompleks ketika pembeli telah bertindak jujur, membayar harga yang layak, melakukan transaksi secara terbuka, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada tanah yang dibeli. Pembeli semacam ini dalam hukum dikenal sebagai pembeli beritikad baik. Dalam konteks jual beli tanah, pembeli beritikad baik bukan hanya pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum, tetapi juga pembeli yang telah melakukan kehati-hatian secara patut sebelum transaksi.(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016(Perdata Umum/B.4/Sema 4 2016, 2016) memberikan pedoman mengenai kriteria pembeli beritikad baik. Pembeli beritikad baik antara lain adalah pembeli yang melakukan jual beli sesuai prosedur hukum, melakukan transaksi tanah belum terdaftar menurut hukum adat secara tunai dan terang di hadapan atau diketahui kepala desa/lurah, meneliti status tanah, memastikan tanah merupakan milik penjual, dan membeli dengan harga yang layak. (Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016, 2016). Dengan adanya pedoman tersebut, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi isu penting dalam hukum pertanahan. Namun, persoalannya adalah perlindungan tersebut belum selalu berjalan efektif.(Larasati & Mochammad, 2018) Dalam beberapa perkara, pembeli yang merasa telah beritikad baik tetap harus menempuh proses peradilan panjang untuk membuktikan kedudukannya. Penelitian sebelumnya juga menunjukkan bahwa penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam putusan pengadilan belum sepenuhnya konsisten.

Oleh karena itu, diperlukan konstruksi perlindungan hukum yang lebih jelas, sistematis, dan mudah diterapkan. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah belum bersertifikat tidak cukup hanya diletakkan pada tahap penyelesaian sengketa, tetapi harus dimulai sejak tahap pra-transaksi. Pembeli harus didorong untuk melakukan pemeriksaan dokumen, pemeriksaan fisik tanah,

pemeriksaan riwayat penguasaan, konfirmasi kepada aparat desa, serta pendaftaran tanah setelah transaksi. Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini membahas konstruksi perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat. Artikel ini diarahkan untuk memberikan kontribusi akademik dan praktis, khususnya bagi mahasiswa magister hukum, akademisi, notaris/PPAT, aparat desa, dan masyarakat umum yang membutuhkan pemahaman mengenai perlindungan hukum dalam transaksi tanah belum bersertifikat.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian menggunakan Socio-Legal Penelitian socio-legal researchmerupakan pendekatan yuridis yang dilakukan melalui kajian terhadap literatur atau bahan hukum sekunder. Metode ini juga dikenal sebagai penelitian hukum normatif atau kepustakaan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menggambarkanbagaimana bentuk realisasi Perlindungan Hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat merupakan bentuk optimalisasi yang dilakukan yaitu peningkatan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat meskipun pelaksanaannya masih banyak yang belum mendapatkan perlindungan hukum tersebut dengan baik (Innash, 2025).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Tanah Belum Bersertifikat dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia

Tanah belum bersertifikat adalah tanah yang belum terdaftar secara resmi pada kantor pertanahan sehingga belum memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak. Tanah seperti ini bukan berarti otomatis tidak sah atau tidak dapat diperjualbelikan, tetapi kedudukannya lebih lemah dari segi pembuktian dibandingkan tanah bersertifikat. Dalam hukum agraria Indonesia, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Namun, sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia dikenal sebagai sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Artinya, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, tetapi masih dapat digugat apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kajian mengenai sistem publikasi negatif bertendensi positif menunjukkan bahwa sertifikat tidak selalu memiliki kekuatan mutlak yang tidak dapat dibatalkan. (Suhariono et al., 2022)

Pada tanah belum bersertifikat, persoalan pembuktian menjadi lebih rumit karena pembeli tidak berhadapan dengan sertifikat sebagai alat bukti formal, melainkan dengan dokumen-dokumen tradisional atau administratif. Bukti seperti girik, letter C, dan petok D pada dasarnya lebih dekat sebagai bukti pembayaran pajak atau catatan administrasi desa, bukan sebagai bukti hak yang sempurna. Namun, dalam praktik, dokumen tersebut tetap sering digunakan sebagai dasar transaksi karena masyarakat menganggapnya sebagai tanda penguasaan turun-temurun.

Dalam konteks ini, pembeli harus memahami bahwa transaksi atas tanah belum bersertifikat memiliki karakter risiko yang berbeda. Jika pada tanah bersertifikat pembeli dapat melakukan pengecekan ke kantor pertanahan, maka pada tanah belum bersertifikat pembeli harus melakukan pengecekan berlapis, yaitu kepada penjual, ahli waris, tetangga batas, kepala desa/lurah, dan jika memungkinkan ke kantor pertanahan.

Dengan demikian, kedudukan hukum tanah belum bersertifikat tetap dapat diakui sepanjang terdapat alas hak yang dapat ditelusuri, penguasaan fisik yang jelas, tidak terdapat sengketa, dan proses peralihannya dilakukan sesuai ketentuan hukum. Akan tetapi, karena belum terdaftar, pembeli harus segera mendaftarkan tanah tersebut setelah transaksi agar memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat.

2. Konsep Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang melakukan transaksi secara jujur, tidak mengetahui adanya cacat hukum, dan telah melakukan tindakan kehati-hatian yang wajar. Dalam hukum perjanjian, itikad baik berkaitan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1320 KUH Perdata (Renata Christha Auli, 2026), juga menegaskan empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Dalam transaksi tanah, itikad baik tidak cukup dipahami sebagai kejujuran subjektif. Pembeli tidak dapat hanya mengatakan bahwa ia tidak mengetahui adanya cacat hukum. Pembeli juga harus membuktikan bahwa ia telah melakukan pemeriksaan yang patut. Oleh karena itu, itikad baik memiliki dua dimensi:

a. Itikad baik subjektif, yaitu keadaan batin pembeli yang jujur dan tidak mengetahui adanya cacat hukum.
b. Itikad baik objektif, yaitu perilaku pembeli yang sesuai dengan kepatutan, kehati-hatian, dan prosedur hukum yang berlaku.

SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan ukuran yang lebih operasional. Untuk tanah belum terdaftar atau tanah adat, pembeli dapat dikategorikan beritikad baik apabila transaksi dilakukan secara tunai dan terang di hadapan atau diketahui kepala desa/lurah, didahului penelitian mengenai status tanah, hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah adalah milik penjual, serta pembelian dilakukan dengan harga yang layak. (IS, 2025)

Dengan demikian, pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah belum bersertifikat harus memenuhi unsur-unsur berikut:

a. Membeli dari pihak yang secara patut dianggap sebagai pemilik atau pihak yang berwenang menjual.
b. Meneliti riwayat tanah dan dokumen alas hak.
c. Memastikan tidak ada sengketa atau keberatan dari pihak lain.
d. Melakukan transaksi secara terbuka, diketahui aparat desa/lurah dan saksi-saksi.
e. Membayar harga yang wajar.
f. Menguasai tanah secara nyata setelah transaksi.
g. Mengupayakan pendaftaran tanah setelah transaksi.

Apabila unsur-unsur tersebut terpenuhi, pembeli layak memperoleh perlindungan hukum karena ia telah bertindak jujur dan berhati-hati.

3. Keabsahan Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat

Jual beli tanah belum bersertifikat dapat dianalisis dari dua aspek, yaitu aspek hukum perjanjian dan aspek hukum pertanahan. Dari sisi hukum perjanjian, jual beli harus memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata. Kesepakatan para pihak harus bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Para pihak juga harus cakap hukum, objek jual beli harus jelas, dan sebab perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum. Apabila objek tanah ternyata bukan milik penjual atau sedang berada dalam sengketa yang disembunyikan, maka transaksi tersebut dapat dipersoalkan dari sisi keabsahan objek dan sebab perjanjian.

Dari sisi hukum pertanahan, jual beli tanah seharusnya dilakukan dengan prosedur yang menjamin kepastian hukum. Untuk tanah bersertifikat, jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Untuk tanah belum bersertifikat atau tanah adat, praktik yang dikenal dalam hukum adat adalah jual beli secara terang dan tunai. Terang berarti transaksi dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat adat atau kepala desa/lurah. Tunai berarti pembayaran dan penyerahan hak dilakukan pada saat yang sama atau dianggap selesai pada saat transaksi dilakukan. Namun, praktik jual beli tanah belum bersertifikat yang hanya dilakukan di bawah tangan tanpa saksi, tanpa pemeriksaan riwayat tanah,

dan tanpa keterlibatan aparat desa sangat berisiko. Penelitian mengenai jual beli tanah belum bersertifikat menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan dapat dinyatakan bermasalah apabila tidak memenuhi syarat sah perjanjian atau terdapat cacat dalam objek dan proses peralihannya. (Runingtiyas et al., 2023)

Oleh sebab itu, keabsahan jual beli tanah belum bersertifikat sangat bergantung pada tiga hal: pertama, kejelasan alas hak penjual; kedua, terpenuhinya syarat sah perjanjian; ketiga, terpenuhinya prinsip terang, tunai, dan kehati-hatian.

1. Risiko Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Tanah Belum Bersertifikat

Transaksi tanah belum bersertifikat memiliki beberapa risiko hukum utama.

a. Risiko Cacat Subjek
   Risiko cacat subjek terjadi ketika penjual ternyata bukan pemilik yang sah atau tidak memiliki kewenangan menjual. Misalnya, tanah merupakan tanah warisan, tetapi hanya dijual oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lain. Dalam keadaan demikian, pembeli dapat digugat oleh ahli waris yang merasa haknya dilanggar.
b. Risiko Cacat Objek
   Risiko cacat objek terjadi ketika tanah yang dijual tidak jelas batasnya, berada dalam sengketa, tumpang tindih dengan tanah pihak lain, atau merupakan tanah yang tidak dapat dialihkan. Risiko ini sering terjadi karena tanah belum bersertifikat belum memiliki data fisik dan data yuridis yang terukur secara resmi oleh kantor pertanahan.
c. Risiko Dokumen Palsu atau Tidak Lengkap
   Tanah belum bersertifikat sering bergantung pada dokumen administratif lama. Dokumen semacam itu lebih mudah dipalsukan atau disalahgunakan. Penelitian mengenai kedudukan pembeli beritikad baik menunjukkan bahwa hak lama yang minim informasi dan belum tercatat di BPN dapat menjadi sasaran penyalahgunaan, termasuk pemalsuan dokumen dalam proses penguasaan tanah. (Kurniadi et al., 2024)
d. Risiko Tidak Dapat Didaftarkan
   Tidak semua tanah yang dibeli dapat langsung didaftarkan menjadi sertifikat. Hambatan dapat terjadi karena dokumen tidak lengkap, batas tanah dipersoalkan, terdapat keberatan dari pihak lain, atau riwayat tanah tidak jelas. Hal ini dapat merugikan pembeli karena ia telah membayar harga tanah tetapi belum memperoleh kepastian hak.
e. Risiko Sengketa Berkepanjangan
   Apabila terjadi sengketa, pembeli harus mengeluarkan biaya, waktu, dan tenaga untuk membuktikan haknya di pengadilan. Bahkan apabila pembeli akhirnya dinyatakan beritikad baik, proses hukum yang panjang tetap menimbulkan kerugian praktis.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang dilakukan sebelum terjadi sengketa. Dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat, perlindungan preventif menjadi sangat penting karena mencegah kerugian lebih baik daripada menyelesaikan sengketa setelah transaksi terjadi.

a. Pemeriksaan Identitas dan Kewenangan Penjual
   Pembeli harus memastikan bahwa penjual adalah pemilik yang sah atau pihak yang memiliki kewenangan menjual. Pemeriksaan ini dapat dilakukan melalui KTP, kartu keluarga, surat nikah, surat waris, persetujuan ahli waris, dan dokumen alas hak. Jika tanah berasal dari warisan, seluruh ahli waris harus memberikan persetujuan secara tertulis.
b. Pemeriksaan Alas Hak
   Pembeli harus meneliti dokumen alas hak, seperti girik, letter C, petok D, surat keterangan tanah, surat riwayat tanah, atau bukti penguasaan lainnya. Pemeriksaan harus dilakukan

bukan hanya terhadap dokumen yang diberikan penjual, tetapi juga melalui konfirmasi kepada kepala desa/lurah dan pihak yang berbatasan langsung dengan tanah.

c. Pemeriksaan Fisik Tanah
Pembeli harus melihat langsung objek tanah. Pemeriksaan fisik mencakup letak, batas, luas, penggunaan, penguasaan, dan pihak yang berbatasan. Pembeli sebaiknya meminta pernyataan dari para pemilik tanah yang berbatasan bahwa batas tanah tidak disengketakan.

d. Transaksi Secara Terang dan Tunai
Untuk tanah belum bersertifikat, transaksi sebaiknya dilakukan secara terang dan tunai. Artinya, transaksi dilakukan secara terbuka di hadapan kepala desa/lurah atau pejabat yang berwenang secara administratif, disaksikan oleh pihak-pihak terkait, dan pembayaran dilakukan secara jelas. Prinsip ini sejalan dengan kriteria pembeli beritikad baik dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016. (Perdata Umum/B.4/SEMA 4 2016, 2016)

e. Pembuatan Dokumen Tertulis
Transaksi harus dituangkan dalam dokumen tertulis yang jelas. Dokumen tersebut minimal memuat identitas para pihak, riwayat tanah, letak dan luas tanah, batas-batas tanah, harga, cara pembayaran, pernyataan bahwa tanah tidak sengketa, jaminan dari penjual, saksi-saksi, dan kewajiban penjual membantu proses pendaftaran tanah.

f. Pendaftaran Tanah Setelah Transaksi
Setelah transaksi dilakukan, pembeli harus segera mengupayakan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan. Pemerintah telah menyediakan mekanisme pendaftaran tanah, termasuk melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL(ATR/BPN, 2023). PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara serentak dalam wilayah desa/kelurahan, yang mencakup pengumpulan data fisik dan data yuridis. (Laksono, 2025). Dengan pendaftaran tanah, pembeli memperoleh kedudukan hukum yang lebih kuat karena tanah telah dicatat dalam sistem administrasi pertanahan.

3. Bentuk Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan setelah terjadi sengketa. Perlindungan ini dapat ditempuh melalui jalur nonlitigasi maupun litigasi.

a. Penyelesaian Nonlitigasi
Penyelesaian nonlitigasi dapat dilakukan melalui musyawarah, mediasi desa, mediasi pertanahan, atau mediasi di kantor pertanahan. Cara ini lebih cepat dan murah dibandingkan proses pengadilan. Penyelesaian nonlitigasi cocok digunakan apabila sengketa masih berkaitan dengan batas tanah, keberatan ahli waris, atau kelengkapan dokumen.

b. Gugatan Perdata
Jika musyawarah gagal, pembeli dapat mengajukan gugatan perdata. Dasar gugatan dapat berupa wanprestasi apabila penjual melanggar janji dalam perjanjian, atau perbuatan melawan hukum apabila penjual melakukan perbuatan yang merugikan pembeli secara melawan hukum.

c. Tuntutan Ganti Rugi
Pembeli yang dirugikan dapat menuntut pengembalian uang, ganti rugi, biaya, bunga, atau kerugian lain yang dapat dibuktikan. Ganti rugi penting untuk memulihkan posisi pembeli apabila tanah tidak dapat dikuasai atau tidak dapat didaftarkan karena kesalahan penjual.

d. Pengakuan Hakim terhadap Pembeli Beritikad Baik
Hakim memiliki peran penting dalam menentukan apakah pembeli layak dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan pedoman agar hakim menilai prosedur transaksi, dokumen, penelitian status tanah, harga, dan kehati-hatian pembeli.(Perdata Umum/B.4/SEMA 4 2016, 2016). Perlindungan represif akan lebih

efektif apabila hakim secara konsisten menerapkan standar pembeli beritikad baik. Tanpa konsistensi, pembeli tetap berada dalam ketidakpastian hukum.(Larasati & Mochammad, 2018)

4. Konstruksi Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik

Konstruksi perlindungan hukum yang ideal harus dibangun secara berlapis. Artikel ini menawarkan lima lapis perlindungan hukum.

a. Lapis Pertama: Perlindungan Pra-Transaksi
Pada tahap ini, pembeli wajib melakukan pemeriksaan hukum terhadap tanah. Pemeriksaan meliputi identitas penjual, alas hak, status tanah, riwayat penguasaan, batas fisik, dan potensi sengketa. Lapis ini menempatkan pembeli sebagai pihak yang aktif, bukan pasif.

b. Lapis Kedua: Perlindungan Saat Transaksi
Transaksi harus dilakukan secara terbuka, tertulis, disaksikan, dan diketahui aparat desa/lurah. Pembayaran harus dapat dibuktikan, misalnya melalui kuitansi, transfer bank, atau bukti pembayaran lain. Jika memungkinkan, pembeli dapat melibatkan notaris atau PPAT untuk memberikan arahan hukum.

c. Lapis Ketiga: Perlindungan Pasca-Transaksi
Setelah transaksi selesai, pembeli harus menguasai tanah secara nyata dan segera mendaftarkan tanah. Pendaftaran tanah menjadi langkah penting untuk meningkatkan status pembuktian dari bukti informal menuju bukti formal.

d. Lapis Keempat: Perlindungan Administratif
Perlindungan administratif dilakukan melalui pencatatan dokumen di desa/kelurahan, pengurusan surat keterangan riwayat tanah, surat tidak sengketa, (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, 2021), surat penguasaan fisik, dan permohonan pendaftaran ke kantor pertanahan. Kementerian ATR/BPN juga memiliki berbagai instrumen terkait pendaftaran tanah dan PTSL.(ATR/BPN, 2023)

e. Lapis Kelima: Perlindungan Yudisial
Apabila sengketa terjadi, pembeli dapat meminta perlindungan pengadilan. Dalam tahap ini, dokumen transaksi, saksi, bukti pembayaran, bukti penguasaan fisik, dan bukti pemeriksaan awal menjadi alat penting untuk membuktikan itikad baik. Dengan lima lapis tersebut, perlindungan hukum tidak hanya diberikan setelah sengketa muncul, tetapi dibangun sejak awal transaksi.

Kebaruan penelitian

Kebaruan artikel ini terletak pada perumusan model konstruksi perlindungan hukum berlapis bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat. Sebagian penelitian sebelumnya lebih banyak menitikberatkan pada perlindungan pembeli beritikad baik dalam putusan pengadilan atau penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016(Larasati & Mochammad, 2018). Penelitian mengenai implementasi SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menunjukkan bahwa pedoman tersebut penting, tetapi penerapannya dalam putusan hakim belum selalu konsisten., (Sinaga, 2023)

Artikel ini menawarkan pendekatan yang lebih praktis dan sistematis dengan menempatkan perlindungan hukum dalam lima tahap, yaitu:

1. Pra-transaksi.
2. Saat transaksi.
3. Pasca-transaksi.
4. Administratif.

5. Yudisial.

Model ini memperkuat gagasan bahwa pembeli beritikad baik tidak hanya dilindungi karena ia jujur, tetapi karena ia telah melakukan standar kehati-hatian yang wajar. Dengan demikian, konsep pembeli beritikad baik harus dipahami sebagai gabungan antara kejujuran, kehati-hatian, keterbukaan, dan kepatuhan prosedural.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah belum bersertifikat adalah pembeli yang jujur, tidak mengetahui adanya cacat hukum, dan telah melakukan pemeriksaan secara patut terhadap status tanah, kewenangan penjual, alas hak, batas fisik, serta potensi sengketa. Jual beli tanah belum bersertifikat dapat diakui sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, dilakukan oleh pihak yang berwenang, objek tanahnya jelas, tidak bertentangan dengan hukum, dan dilakukan dengan prinsip terang dan tunai.

Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik terdiri atas perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan melalui pemeriksaan identitas penjual, pemeriksaan alas hak, pengecekan fisik tanah, keterlibatan kepala desa/lurah, pembuatan dokumen tertulis, dan pendaftaran tanah. Perlindungan represif dilakukan melalui mediasi, gugatan perdata, tuntutan ganti rugi, pembatalan perbuatan hukum yang cacat, dan pengakuan hakim terhadap status pembeli beritikad baik.

Konstruksi perlindungan hukum yang ideal adalah perlindungan berlapis yang dimulai dari pra-transaksi hingga penyelesaian sengketa. Model ini penting agar pembeli tidak hanya bergantung pada perlindungan pengadilan, tetapi juga memiliki alat bukti kuat sejak awal transaksi. Untuk menjamin kepastian hukum, pembeli tanah belum bersertifikat harus segera mendaftarkan tanahnya setelah transaksi. Pendaftaran tanah merupakan instrumen utama untuk memperkuat kedudukan hukum pembeli dan mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.

DAFTAR REFERENSI

Akay, B. T. (2019). Sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum, 7*(3).

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). https://doi.org/10.56444/nlr.v4i2.4121

Auli, R. C. (n.d.). *Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian*. Hukumonline.

Hukumonline. (n.d.). *Kriteria pembeli beriktikad baik dalam jual beli tanah*.

Indraini, A. (2024, December 16). *Terungkap! 13,8 juta bidang tanah bersertifikat tapi belum terpetakan*. detikFinance.

IS, R. (2025, February 24). *Perlindungan hukum pembeli beritikad baik*. ILS Law Firm.

JDIH Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (n.d.). *Pendaftaran tanah sistematis lengkap*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Pasal 1320 dan Pasal 1338.

Kompas.com. (2025, August 28). *Cara mengurus sertifikat tanah lewat PTSL, syarat dan biayanya*.

Kurniadi, M., Nelson, F. M., & Latumeten, P. E. (2024). Kedudukan pembeli beritikad baik dalam sengketa jual beli tanah (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540 K/Pdt/2019). *Indonesian Notary, 5*(3), Article 1. https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.1

Larasati, F. R., & Bakri, M. (2019). Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada putusan hakim dalam pemberian perlindungan hukum bagi pembeli beritikad

baik. *Jurnal Konstitusi, 15*(4), 881–902. https://doi.org/10.31078/jk15410

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*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (n.d.). *Kriteria pembeli beritikad baik*. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Mandala, O. S., Rahmatyar, A., Efendi, S., Rosikhu, M., Zubaedi, & Syarifuddin. (2024). Konstruksi perlindungan hukum untuk pembeli tanah beritikad baik: Analisis dan solusi praktis. *Jurnal Hukum Lex Generalis, 5*(9), 1–24. https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i9.485

Maulida, R., & Arba. (2021). 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, 1*(1), 71–80.

Pertiwi, S. R. A., & Cahyarini, L. L. (2023). Analisis hukum jual beli tanah belum bersertifikat (Studi kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps). *Notarius, 16*(1), 36–47. https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.37307

Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.

Sinaga, H. S. R. (2023). Penerapan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dalam sengketa pembelian tanah yang belum terdaftar/bersertifikat di Pengadilan Negeri Tanjung Balai. *Honeste Vivere, 33*(2), 130–141. https://doi.org/10.55809/hv.v33i2.250

Suhariono, A., Romadhona, M. K., Yanuardi, M. I., & Nampira, M. Z. (2022). Sistem publikasi pendaftaran tanah (Kajian sistem publikasi negatif bertendensi positif). *Notaire, 5*(1), 17–30. https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.21882

Zaid, Y. M., Ismail, & 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), 319–334.