

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Tanah yang Belum Dibaliknamakan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 389/Pdt.G/2023/Pn Bks)

Ferdian Yudhistira¹, Krisnadi Nasution²

^{1,2}Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

ARTICLE INFO

Article History

Received November 05, 2025

Revised 10 November 2025

Accepted 25 November 2025

Available online 16 December 2025

Keywords

Perlindungan Hukum, Pembeli Beritikad Baik, Balik Nama Sertipikat

Keywords: Legal Protection, Good-Faith Buyer, Transfer of Title Certificate



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRACT

In practice, the transfer of land rights is often conducted without fulfilling formal registration procedures, particularly without the issuance of a deed by the Land Deed Official, resulting in good faith purchasers being unable to register the transfer of title and facing legal uncertainty despite having fulfilled their contractual obligations. This study aims to analyze the form of legal protection afforded to good faith purchasers of land whose ownership rights have not yet been formally transferred, as well as the legal considerations of the panel of judges in the Decision of the Bekasi District Court Number 389/Pdt.G/2023/PN Bks. This research employs a normative legal research method using statutory and case approaches. The results indicate that legal protection is provided through recognition of the material validity of the land sale agreement despite the absence of formal requirements, as well as through a court decision granting authority to the purchaser to process the transfer of land title. The judges' considerations are based on the fulfillment of the legal requirements of a valid agreement under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, the seller's breach of contract, the purchaser's physical possession of the land, and the application of the principles of good faith and substantive justice to ensure legal certainty.

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dalam praktik sering dilakukan tanpa memenuhi prosedur formal pendaftaran, khususnya tanpa pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengakibatkan pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertipikat dan berada dalam kondisi ketidakpastian hukum meskipun telah bertindak dengan itikad baik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah yang belum dapat dibaliknamakan serta dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum diberikan melalui pengakuan keabsahan perjanjian jual beli secara materiil meskipun belum memenuhi syarat formal, serta melalui putusan pengadilan yang memberikan kuasa kepada pembeli untuk melakukan proses balik nama sertipikat. Pertimbangan hukum hakim didasarkan pada terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, adanya wanprestasi dari pihak penjual, penguasaan fisik objek tanah oleh pembeli, serta penerapan asas itikad baik dan keadilan substantif guna menjamin kepastian hukum.

INTRODUCTION

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia karena berkaitan langsung dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak keperdataan warga negara. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Namun, dalam praktik, transaksi jual beli tanah masih kerap dilakukan tanpa memenuhi prosedur formal, khususnya tanpa pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini menimbulkan persoalan serius ketika pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertipikat meskipun telah melaksanakan kewajibannya secara penuh dan menguasai tanah secara fisik.

Fenomena jual beli tanah tanpa akta otentik sering kali dilatarbelakangi oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat, pertimbangan ekonomi, serta faktor kepercayaan antar para pihak. Akibatnya, pembeli berada pada posisi rentan karena secara yuridis tidak tercatat sebagai pemegang hak yang sah. Situasi ini menimbulkan ketegangan antara aspek formal hukum pertanahan dengan realitas perjanjian perdata yang telah dilaksanakan secara nyata. Dalam konteks tersebut, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi isu penting yang menuntut perhatian serius dari sistem hukum dan lembaga peradilan.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Beberapa studi menekankan bahwa asas itikad baik berperan penting dalam menilai kedudukan hukum pembeli ketika terjadi sengketa pertanahan (Hadjon, 2015; Harsono, 2018). Penelitian lain menyoroti peran pendaftaran tanah sebagai instrumen utama kepastian hukum, namun mengakui adanya kelemahan ketika prosedur formal tidak dapat dipenuhi karena faktor penjual yang tidak kooperatif atau tidak diketahui keberadaannya (Sumardjono, 2019). Meskipun demikian, sebagian besar kajian tersebut masih bersifat normatif umum dan belum secara spesifik mengkaji peran putusan pengadilan sebagai instrumen perlindungan konstitutif bagi pembeli.

Kajian yang lebih mutakhir menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran strategis dalam menjembatani kesenjangan antara hukum perdata dan hukum agraria melalui penerapan keadilan substantif (Rahardjo, 2014; Mertokusumo, 2020). Beberapa putusan pengadilan telah memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik dengan mengakui keabsahan perjanjian jual beli secara materiil meskipun tidak memenuhi syarat formal. Namun demikian, kajian-kajian tersebut belum banyak mengulas secara mendalam pertimbangan hukum hakim dalam memberikan kuasa balik nama sertipikat sebagai solusi atas hambatan administratif, khususnya dalam konteks putusan pengadilan negeri.

Berdasarkan state of the art tersebut, artikel ini memiliki kebaruan ilmiah dengan menempatkan putusan pengadilan sebagai instrumen perlindungan hukum konstitutif bagi pembeli beritikad baik, bukan sekadar sebagai sarana penyelesaian sengketa. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis mendalam terhadap pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks, yang memberikan kuasa kepada pembeli untuk melakukan balik nama sertipikat menggantikan posisi penjual. Pendekatan ini menunjukkan pergeseran orientasi penegakan hukum dari formalisme administratif menuju perlindungan hak substantif.

Permasalahan penelitian yang dikaji dalam artikel ini berfokus pada bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah yang belum dapat dibaliknamakan, serta apa dasar pertimbangan hukum hakim dalam mengabulkan gugatan pembeli yang telah menguasai tanah secara fisik namun belum tercatat secara yuridis. Permasalahan ini penting dikaji mengingat masih maraknya transaksi jual beli tanah tanpa prosedur formal yang berpotensi merugikan pembeli dan menimbulkan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, tujuan penulisan artikel ini adalah untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa peralihan hak atas tanah yang belum dibaliknamakan, serta mengkaji pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks sebagai upaya mewujudkan kepastian hukum dan keadilan substantif dalam praktik peradilan pertanahan di Indonesia.

RESEARCH METHOD

Penelitian ini menggunakan desain penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji dan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks sebagai bahan hukum utama, sedangkan pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, hukum perjanjian, serta perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini berfokus pada norma hukum, asas hukum, serta pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa peralihan hak atas tanah yang belum dapat dibaliknamakan. Sebagai penelitian hukum normatif, penelitian ini tidak

menggunakan populasi dan sampel sebagaimana penelitian empiris, melainkan bertumpu pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumen dengan cara mengidentifikasi, mengklasifikasikan, dan mengkaji bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode yuridis deskriptif-analitis, yaitu menafsirkan norma hukum dan pertimbangan hakim secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Validitas hasil penelitian dijaga melalui konsistensi argumentasi hukum, kesesuaian antara norma hukum dan penerapannya dalam putusan pengadilan, serta perbandingan dengan doktrin dan hasil penelitian sebelumnya guna memperkuat keandalan dan ketajaman analisis

RESULT AND DISCUSSION

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembeli dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks memenuhi kualifikasi sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini ditunjukkan oleh terpenuhinya kewajiban pembayaran secara lunas, penguasaan fisik objek tanah dalam jangka waktu yang lama, serta tidak adanya keberatan atau klaim dari pihak ketiga atas tanah tersebut. Kondisi ini sejalan dengan doktrin hukum yang menyatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah pihak yang bertindak jujur, patut, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek yang dibeli (Siahaan, 2020; Putri, 2021). Dengan demikian, secara materiil pembeli telah memiliki kedudukan hukum yang layak untuk memperoleh perlindungan.

Dari perspektif hukum perdata, keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam perkara ini tetap diakui meskipun tidak dituangkan dalam akta otentik PPAT. Majelis hakim mendasarkan pertimbangannya pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, serta asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum perdata memberikan pengakuan terhadap perjanjian yang sah secara materiil, selama terdapat kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan causa yang halal (Subekti, 2005; Rahmadian, 2024). Dengan demikian, ketiadaan akta PPAT tidak serta-merta menghapus keberlakuan perjanjian jual beli.

Dalam konteks hukum agraria, pendaftaran tanah dan pembuatan akta PPAT merupakan syarat administratif untuk menyempurnakan peralihan hak atas tanah. Namun, penelitian ini menemukan bahwa majelis hakim tidak menempatkan sertifikat sebagai satu-satunya ukuran lahirnya hak, melainkan sebagai instrumen administratif yang berfungsi memberikan kepastian hukum. Pandangan ini sejalan dengan pemikiran bahwa pendaftaran tanah bersifat administratif-konstitutif dan tidak boleh mengabaikan fakta perolehan hak secara nyata (Rondonuwu, 2017; Suryaningsih, 2021). Oleh karena itu, pembeli yang telah memenuhi kewajiban secara materiil tetap patut dilindungi meskipun belum tercatat secara administratif.

Asas itikad baik menjadi landasan utama dalam pertimbangan hukum majelis hakim. Asas ini dipahami tidak hanya dalam dimensi subjektif, yakni kejujuran pembeli, tetapi juga dalam dimensi objektif berupa kepatutan dan kewajiban tindakan pembeli dalam masyarakat. Penerapan asas itikad baik dalam perkara ini mencerminkan fungsi asas tersebut sebagai prinsip hukum yang memiliki daya mengikat dan berperan sebagai alat koreksi terhadap kekakuan formalitas hukum (Siahaan, 2020; Purnamasari, 2021). Dengan menempatkan asas itikad baik sebagai parameter utama, hakim menegaskan bahwa hukum harus melindungi pihak yang bertindak jujur dan patut.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perkara ini diwujudkan melalui putusan pengadilan sebagai instrumen represif. Putusan tersebut tidak hanya menyelesaikan sengketa antara para pihak, tetapi juga memberikan legitimasi hukum terhadap tindakan administratif yang tidak dapat dilakukan akibat ketidakhadiran penjual. Peran pengadilan dalam konteks ini menunjukkan fungsi korektif dan adaptif hukum terhadap realitas sosial, sebagaimana ditegaskan dalam doktrin perlindungan hukum dan keadilan substantif (Pakpahan, 2017; Prasetyo, 2021).

Majelis hakim memberikan kuasa kepada pembeli untuk melakukan proses balik nama sertifikat menggantikan posisi penjual. Pemberian kuasa ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat konstitutif karena secara langsung memungkinkan pembeli memperoleh

pengakuan yuridis atas haknya. Pendekatan ini menunjukkan keberanian hakim dalam menggunakan kewenangannya untuk menjamin efektivitas hak keperdataan dan mencegah terjadinya ketidakpastian hukum yang berkepanjangan (Samosir, 2022; Putri, 2021) Pertimbangan hakim juga memperlihatkan penerapan asas kemanfaatan hukum dalam penyelesaian sengketa. Dengan memberikan solusi yang operasional dan dapat langsung dilaksanakan, putusan ini tidak hanya bermanfaat bagi pembeli, tetapi juga mendukung tertib administrasi pertanahan. Penyelesaian semacam ini sejalan dengan pandangan bahwa hukum harus mampu menyelesaikan akar persoalan, bukan sekadar menegakkan formalitas normatif (Prasetyo, 2021; Pakpahan, 2017)

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks merefleksikan pergeseran orientasi hukum dari formalisme administratif menuju perlindungan hak substantif. Sertipikat tidak diperlakukan sebagai satu-satunya ukuran keadilan, melainkan sebagai instrumen administratif yang harus selaras dengan fakta perolehan hak. Pola penalaran ini menegaskan peran pengadilan sebagai penjaga keadilan substantif dan pelindung pembeli beritikad baik dalam sengketa pertanahan (Sumardjono, 2008; Rondonuwu, 2017)

CONCLUSION

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pembeli beritikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks memperoleh perlindungan hukum meskipun peralihan hak atas tanah belum dapat dibaliknamakan secara administratif. Perlindungan tersebut didasarkan pada pengakuan keabsahan perjanjian jual beli secara materiil, dengan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, penguasaan fisik objek tanah oleh pembeli, serta tidak adanya unsur kesalahan dari pihak pembeli. Kondisi ini menunjukkan bahwa hukum perdata dan hukum agraria tidak semata-mata menitikberatkan pada formalitas administratif, tetapi juga mempertimbangkan keadilan substantif dan asas itikad baik sebagai dasar perlindungan hak.

Selain itu, dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam mengabulkan gugatan pembeli menegaskan peran pengadilan sebagai instrumen korektif terhadap ketidakpastian hukum akibat kelalaian atau wanprestasi penjual. Majelis hakim tidak hanya menilai aspek normatif, tetapi juga memperhatikan aspek kepatutan, kemanfaatan, dan keadilan dengan memberikan kuasa kepada pembeli untuk melakukan proses balik nama sertipikat. Putusan ini mencerminkan pergeseran paradigma penegakan hukum yang lebih responsif terhadap realitas sosial, sekaligus menegaskan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan bagian penting dalam mewujudkan kepastian dan keadilan hukum di bidang pertanahan.

RECOMMENDATION

Berdasarkan hasil penelitian ini, disarankan agar para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah senantiasa memenuhi prosedur formal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya dengan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran peralihan hak guna menghindari sengketa di kemudian hari. Selain itu, aparat penegak hukum, khususnya hakim, diharapkan tetap mengedepankan asas itikad baik, keadilan substantif, dan kemanfaatan hukum dalam memutus perkara pertanahan, terutama ketika pembeli telah memenuhi kewajiban secara materiil namun terhambat oleh kelalaian pihak penjual. Pemerintah dan instansi pertanahan juga perlu meningkatkan pengawasan dan sosialisasi mengenai pentingnya tertib administrasi pertanahan agar perlindungan hukum terhadap masyarakat, khususnya pembeli beritikad baik, dapat terwujud secara optimal.

REFERENCES

- Pakpahan, R. (2017). *Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Prasetyo, T. (2021). *Keadilan Substantif dalam Putusan Pengadilan Perdata*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Purnamasari, D. (2021). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(2), 215–230.
- Putri, A. R. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Pertanahan. *Jurnal RechtsVinding*, 10(3), 401–416.
- Rahmadian, M. (2024). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT. *Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 55–70.
- Rondonuwu, A. (2017). Fungsi Pendaftaran Tanah dalam Memberikan Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Unsrat*, 23(1), 89–103.
- Samosir, J. (2022). Peran Hakim dalam Menjamin Kepastian Hukum Sengketa Tanah. *Jurnal Peradilan Indonesia*, 4(2), 144–159.
- Siahaan, M. (2020). *Itikad Baik sebagai Asas Fundamental dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Suryaningsih, N. (2021). Pendaftaran Tanah dan Perlindungan Hak Subjektif Pemegang Hak. *Jurnal Agraria*, 6(2), 98–112.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 389/Pdt.G/2023/PN Bks.