

ABSTRAK

Permasalahan pertanahan di Indonesia kerap menimbulkan sengketa hukum yang kompleks, terutama ketika objek tanah yang diperjualbelikan kepada pihak ketiga beritikad baik kemudian menjadi sasaran eksekusi putusan pengadilan. Kondisi ini menciptakan benturan antara kepastian hukum bagi kreditur pemegang putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan perlindungan hak pembeli yang telah memenuhi syarat sah perjanjian. Rumusan masalah penelitian ini berfokus pada dua hal, yaitu apakah terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dapat melindungi hak kepemilikan pembeli beritikad baik dari sengketa eksekusi, serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian diketahui menjadi objek eksekusi.

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum primer meliputi UUPA, KUHPerdara, PP No. 24 Tahun 1997 jo. PP No. 18 Tahun 2021, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Studi kasus difokuskan pada Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg yang melibatkan pembeli beritikad baik sebagai pihak pelawan (*derden verzet*) terhadap eksekusi tanah. Data dianalisis secara kualitatif dengan menafsirkan keterkaitan antara asas hukum, norma, doktrin, serta praktik peradilan yang relevan.

Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun pembeli beritikad baik telah memenuhi syarat sah perjanjian dan memperoleh sertifikat hak milik, perlindungan hukumnya belum optimal ketika berhadapan dengan eksekusi putusan yang telah *inkracht*. Perlindungan hukum yang tersedia masih bergantung pada interpretasi hakim melalui mekanisme perlawanan pihak ketiga, yang sering kali tidak cukup efektif. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan regulasi yang secara tegas mengatur kedudukan pembeli beritikad baik terhadap sengketa eksekusi serta penguatan sistem informasi pertanahan yang transparan dan akuntabel. Dengan demikian, kepastian hukum dan keadilan bagi pembeli beritikad baik dapat lebih terjamin.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, pembeli beritikad baik, jual beli tanah, sengketa eksekusi

ABSTRACT

Land issues in Indonesia often lead to complex legal disputes, particularly when land purchased by a bona fide third party later becomes the object of court execution. This situation creates a conflict between legal certainty for creditors holding final and binding court decisions and the protection of buyers who have fulfilled the valid requirements of an agreement. This study focuses on two main problems: whether the fulfillment of the legal requirements of an agreement under Article 1320 of the Indonesian Civil Code can protect the ownership rights of bona fide buyers from execution disputes, and how legal protection can be provided to bona fide buyers in land sale and purchase transactions that subsequently become subject to execution.

This research employs normative legal methods using a statute approach and a case approach. Primary legal materials include the Basic Agrarian Law (UUPA), the Indonesian Civil Code, Government Regulation No. 24 of 1997 jo. Government Regulation No. 18 of 2021, and Supreme Court Circular Letter No. 4 of 2016. The case study is based on the Decision of the Balige District Court No. 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg, which involved bona fide buyers as third-party opponents (derden verzet) to the land execution. The data were analyzed qualitatively by interpreting the relationship between legal principles, norms, doctrines, and judicial practice.

The analysis shows that although bona fide buyers have met the legal requirements of an agreement and obtained land ownership certificates, their legal protection remains insufficient when facing execution of final court decisions. Existing protection still relies heavily on judicial interpretation through third-party opposition, which is often ineffective. Therefore, regulatory reforms are needed to explicitly regulate the legal standing of bona fide buyers in execution disputes, as well as strengthening the land information system to ensure transparency and accountability. In this way, legal certainty and justice for bona fide buyers can be better guaranteed.

Keywords: *Legal protection, bona fide buyer, land sale and purchase, execution dispute.*