

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Tanah sebagai salah satu objek hak milik yang bernilai tinggi memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia. Dalam sistem hukum agraria nasional yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah diakui dan dilindungi oleh negara. Namun demikian, dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah seringkali tidak lepas dari berbagai permasalahan hukum, salah satunya adalah munculnya sengketa eksekusi atas tanah yang telah diperjualbelikan kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Kondisi ini memunculkan konflik antara kepentingan kreditor yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dengan pembeli yang telah memperoleh tanah melalui proses yang sah dan tanpa pengetahuan akan adanya sengketa atau beban hukum di kemudian hari¹.

Fenomena pembeli beritikad baik yang dirugikan oleh putusan eksekusi semakin sering terjadi, seiring dengan maraknya transaksi jual beli tanah di tengah pertumbuhan ekonomi dan perkembangan infrastruktur. Dalam banyak kasus, Seperti kasus yang terjadi pada awal tahun 2025 di Setia Mekar, Bekasi, yang sudah terkena eksekusi Bermula dari sengketa kepemilikan tanah yang terjadi jauh sebelum transaksi jual beli dilakukan oleh pembeli saat ini. Dalam kasus Setia

¹ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Cetakan pe. (Sleman: Deepublish, 2021).

Mekar, sengketa waris atas tanah seluas 3,6 hektar telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi pada tahun 1996, yang memenangkan gugatan ahli waris pertama. Namun, sebelum putusan tersebut dieksekusi, sebagian tanah tersebut telah diperjualbelikan beberapa kali, bahkan dikembangkan menjadi perumahan (Cluster Setia Mekar Residence 2) dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama pembeli.

Pembeli membeli rumah di cluster tersebut melalui transaksi yang sah dihadapan pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dengan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama sertifikat, tanpa mengetahui adanya sengketa waris yang mendasari kepemilikan sebelumnya. Meskipun demikian, putusan eksekusi yang diajukan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tahun 1996 mengancam hak kepemilikan pembeli dan warga lainnya yang beritikad baik karena tanah yang mereka beli ternyata menjadi objek eksekusi sengketa kepemilikan yang tidak mereka ketahui saat transaksi terjadi apalagi selama proses perkara semua pembeli tidak pernah dilibatkan dalam proses persidangan. Pembeli telah menyelesaikan kewajiban pembayaran dan bahkan mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan, namun kemudian harus menghadapi pembatalan hak akibat pelaksanaan eksekusi oleh pengadilan atas tanah tersebut karena terkait sengketa pemilik sebelumnya².

² “Warga Bekasi Kena Gusur Meski Punya SHM: Kami Tak Dilibatkan di Sidang Sengketa,” *KumparanNEWS*. last modified 2025, accessed September 1, 2025, <https://kumparan.com/kumparannews/warga-bekasi-kena-gusur-meski-punya-shm-kami-tak-dilibatkan-di-sidang-sengketa-24QKnv6PiUo>.

Tanah merupakan aset bernilai tinggi dan vital dalam kehidupan sosial maupun ekonomi masyarakat. Namun, konflik pertanahan masih menjadi fenomena yang sering terjadi di Indonesia, bahkan di tengah sistem administrasi pertanahan yang semakin modern. Salah satu bentuk konflik yang kompleks adalah ketika tanah yang telah diperoleh melalui jual beli yang sah dan telah bersertifikat, justru menjadi objek dalam suatu eksekusi putusan pengadilan yang melibatkan perkara lain, tanpa melibatkan pemilik sah tanah tersebut. Situasi inilah yang menjadi inti persoalan dalam Perkara Bantahan Nomor 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg, yang diajukan oleh Nurtide Situmorang dkk (Para Pelawan).

Dalam perkara ini, Nurtide Situmorang sebagai Pelawan I mengajukan gugatan bantahan atas rencana pelaksanaan eksekusi tanah berdasarkan putusan perkara lain, karena merasa hak miliknya atas tanah yang telah dibeli secara sah dan didaftarkan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 90 dan No. 91 Tahun 2019, telah diganggu oleh proses eksekusi tersebut. Tanah tersebut dibeli dari Salamat Sirait (Terlawan XV) melalui perjanjian jual beli yang sah berdasarkan kehendak bebas kedua belah pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan demikian, Para Pelawan pada dasarnya adalah pihak ketiga yang beritikad baik dalam memperoleh tanah tersebut.

Secara hukum, Pasal 1474 KUHPerdata (BW) menegaskan bahwa penjual wajib menjamin agar barang yang dijual bebas dari gangguan pihak ketiga, sedangkan Pasal 1491 BW menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab atas gangguan tersebut apabila pihak ketiga menggugat hak milik atas barang yang telah

dibeli. Dalam konteks ini, Para Pelawan adalah pihak yang telah membeli tanah dalam itikad baik dan telah memenuhi seluruh prosedur hukum yang sah. Mereka tidak hanya memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme hukum yang sah, tetapi juga telah mengantongi bukti kepemilikan yang kuat berupa sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh instansi berwenang.

Namun pada dasarnya, meskipun Para Pelawan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara yang melahirkan putusan eksekusi tersebut, tanah mereka justru ikut dimasukkan ke dalam objek eksekusi. Tindakan ini menciptakan situasi hukum yang tidak adil, sebab menimbulkan kerugian bagi pihak yang telah bertindak sesuai hukum.³

Permasalahan semakin kompleks ketika pembeli tidak memiliki akses informasi yang akurat mengenai potensi sengketa kepemilikan atas tanah yang akan dibeli, terutama jika tidak ada catatan sengketa atau blokir pada sertifikat di Kantor Pertanahan. Situasi ini secara tegas menunjukkan adanya celah dalam perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian terjatuh dalam sengketa kepemilikan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Dalam konteks Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), kasus di Bekasi menyoroti pentingnya unsur kesepakatan yang didasari informasi yang benar. Jika informasi mengenai adanya sengketa kepemilikan yang mendasarinya disembunyikan atau tidak terungkap saat transaksi, maka validitas kesepakatan dapat dipertanyakan, terutama bagi pihak pembeli yang bertindak

³ Direktori Putusan et al., "Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia" (2024).

dengan itikad baik. Prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian (Pasal 1338 ayat (3) BW) juga dilanggar jika penjual tidak mengungkapkan informasi material terkait status kepemilikan tanah.

Dalam kerangka hukum perdata Indonesia, prinsip *nemo plus juris* menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Namun demikian, doktrin ini harus diseimbangkan dengan perlindungan terhadap pihak pembeli yang bertindak dalam itikad baik dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku⁴. Di sinilah pentingnya eksistensi perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam konteks eksekusi, baik dari aspek preventif melalui sistem informasi pertanahan yang akurat dan transparan, maupun aspek represif melalui mekanisme perlawanan pihak pembeli (*derden verzet*) sebagaimana diatur dalam HIR/RBg. Mahkamah Agung telah mengeluarkan surat edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 telah memberikan pertimbangan mengenai perlindungan pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah⁵. Tetapi implementasi perlindungan ini seringkali belum efektif dan berpihak pada pembeli, mengingat tidak adanya regulasi khusus yang mengatur secara eksplisit kedudukan hukum pembeli beritikad baik terhadap sengketa eksekusi.

⁴ David Tan, “Metode Penelitian Hukum: Mengupas dan Mengulas Metodologi dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum,” *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 5 (2021): 1332–1336.

⁵ Fadhila Restyana Larasati and Mochammad Bakri, “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik,” *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2019): 881.

Oleh karena itu, studi ini menjadi penting untuk menggali lebih dalam bagaimana bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian diketahui berada dalam objek sengketa eksekusi ⁶. Penelitian ini tidak hanya bertujuan mengidentifikasi kekosongan hukum dan disharmoni norma yang ada, tetapi juga menawarkan rekomendasi kebijakan hukum yang mampu menjamin kepastian dan keadilan bagi semua pihak, serta memperkuat sistem pertanahan nasional yang transparan, akuntabel, dan responsif terhadap dinamika hukum yang berkembang.

Tanah memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam sistem hukum agraria yang diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah tidak hanya dilihat sebagai benda tidak bergerak, tetapi juga sebagai sumber kesejahteraan rakyat yang harus dikelola secara adil dan berkelanjutan. Dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan nasional, transaksi jual beli tanah menjadi aktivitas hukum yang meningkat secara signifikan. Namun, kompleksitas permasalahan pertanahan juga meningkat, terutama terkait dengan keabsahan kepemilikan, status hukum tanah, serta potensi sengketa yang muncul di kemudian hari. Dalam hal ini, persoalan mengenai status tanah yang menjadi objek sengketa eksekusi setelah diperjualbelikan kepada pihak ketiga menjadi salah satu masalah pelik yang berulang dalam praktik⁷.

⁶ Rahmah Atika Yasmine, “Perlindungan Hukum bagi Pembeli terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang Belum Dilakukan Balik Nama Masih atas Nama Penjual,” 5, no. 3 (n.d.): 515–536.

⁷ Clarita Cahyandari et al., “Kepastian Hukum Pembeli Hak atas Tanah tanpa Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah,” 5, no. 3 (2025): 2602–2608.

Eksekusi terhadap tanah yang sudah diperjualbelikan kepada pembeli beritikad baik menimbulkan persoalan serius dalam aspek keadilan dan kepastian hukum. Pembeli yang telah melakukan transaksi secara sah, dengan memenuhi semua persyaratan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sering kali harus kehilangan haknya karena tanah yang dibelinya ternyata merupakan objek sengketa perdata antara pihak penjual dan kreditor, atau bahkan sedang dalam proses penyitaan⁸. Padahal, dalam prinsip hukum perdata, pembeli beritikad baik seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, mengingat ia tidak mengetahui dan tidak seharusnya dibebani tanggung jawab atas permasalahan yang terjadi antara pihak lain sebelum transaksi terjadi. Disisi lain, pelaksanaan eksekusi merupakan bagian dari hak kreditor untuk menuntut pelunasan utang melalui jaminan kebendaan, yang juga dilindungi oleh hukum, terutama melalui lembaga hukum hak tanggungan.

Permasalahan ini menjadi semakin rumit karena sistem pertanahan nasional belum sepenuhnya mampu memberikan informasi yang akurat dan real-time kepada masyarakat. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) seringkali tidak memuat informasi mengenai potensi sengketa atau adanya proses peradilan yang sedang berlangsung. Akibatnya, pembeli tidak memiliki dasar hukum untuk mencurigai status tanah yang akan dibelinya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli beritikad baik masih bersifat terbatas dan bersandar pada interpretasi hakim dalam praktik

⁸ Noviyanti, "Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah," 5, no. 4 (2015): 45–46.

peradilan. Ketidakhadiran regulasi spesifik yang mengatur secara tegas hak-hak pembeli beritikad baik dalam konteks sengketa eksekusi memperbesar ketidakpastian hukum dan potensi kerugian sepihak.

Secara teoritis, prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik berakar pada doktrin *vertrouwenbescherming* atau perlindungan atas kepercayaan yang sah, yang berkembang dalam sistem hukum perdata Eropa Kontinental dan turut diadopsi dalam sistem hukum Indonesia. Dalam konteks ini, pihak yang bertindak berdasarkan kepercayaan yang wajar dan tidak mengetahui adanya cacat hukum atas objek transaksi, harus diberikan kedudukan hukum yang dilindungi. Namun, dalam implementasinya, pembeli beritikad baik tidak serta-merta memperoleh perlindungan hukum secara otomatis, terlebih dalam kasus tanah yang telah dijadikan objek eksekusi berdasarkan putusan pengadilan⁹. Mekanisme *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga sebagaimana diatur dalam HIR dan RBg, sering kali tidak cukup kuat untuk membatalkan proses eksekusi yang telah berjalan, terlebih jika pembeli tidak mampu membuktikan secara konkret itikad baiknya.

Berdasarkan berbagai uraian tersebut, maka kajian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang terkena sengketa eksekusi menjadi sangat relevan. Kajian ini tidak hanya bertujuan untuk menggambarkan kondisi faktual dan normatif yang terjadi di masyarakat, tetapi

⁹ A. U. R. Birugo, Tigo Baleh, and Kota Bukittinggi, "Vol. 2 No.2 Februari 2023 <http://jurnal.ensiklopediaku.org> Ensiklopedia Research and Community Service Review," *Jurnal.Ensiklopediaku* 2, no. 2 (2023): 167–174.

juga untuk mengusulkan solusi konkret melalui pendekatan hukum progresif dan komprehensif. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi teoritis dan praktis terhadap perumusan kebijakan hukum yang lebih adil dan berorientasi pada perlindungan hak warga negara, sekaligus mendukung pembaruan sistem informasi pertanahan nasional agar lebih transparan, terintegrasi, dan adaptif terhadap perkembangan teknologi dan kebutuhan masyarakat¹⁰.

1.2. Rumusan Masalah

Berikut adalah beberapa point rumusan masalah yang bisa kita ambil dari latar belakang diatas, yaitu :

1. Apakah terpenuhinya syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata oleh pembeli beritikad baik dapat melindungi hak kepemilikan tanah dari sengketa kepemilikan tanah sebagaimana dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg?
2. Bagaimana upaya hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian diketahui menjadi objek sengketa eksekusi sebagaimana dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg?

1.3. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, dengan demikian penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

¹⁰ Ingra Sovita and Meizi Lidia Rosa, "Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah Sosial Budaya," *Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah Sosial Budaya* 1, no. 1 (2022): 418–431.

1. Untuk mengetahui apakah terpenuhinya syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara oleh pembeli beritikad baik dapat menjadi dasar perlindungan hak kepemilikan tanah dari sengketa eksekusi sebagaimana dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg.
2. Untuk mengetahui bentuk dan dasar perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang kemudian menjadi objek sengketa eksekusi sebagaimana dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg.

1.4. Kegunaan

1. Secara Teoritis:

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi peningkatan dan perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang Hukum Agraria terkhususnya dalam kepastian hukum atas perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah.
- 2) Penelitian ini dapat menjadi dasar bagi peneliti selanjutnya mengenai Hukum Agraria terkhususnya dalam perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah, Selain itu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi konkret kepada pembuat kebijakan terkait perlunya pembaruan regulasi dan peningkatan sistem informasi pertanahan nasional demi perlindungan maksimal terhadap pihak pembeli beritikad baik¹¹.

¹¹ Government The Republic of Indonesia, *Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law)*, 1960.

2. Kegunaan Praktis:

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan bagi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam memberikan kebijakan dalam segala bentuk penyelesaian sengketa kepemilikan tanah
- 2) Penelitian ini diharapkan dapat memberi pengetahuan serta pemahaman kepada masyarakat khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah serta langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh dalam menghadapi sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta lembaga peradilan dalam merumuskan kebijakan dan regulasi yang lebih efektif untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam mengurangi potensi sengketa tanah dan memastikan bahwa hak-hak pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah terlindungi secara hukum. ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum agraria, melalui penguatan konsep perlindungan hukum terhadap pihak pembeli beritikad baik. Penelitian ini juga dapat memperkaya literatur hukum mengenai interseksi antara prinsip kepercayaan sah (*vertrouwenbescherming*) dan mekanisme eksekusi terhadap hak kebendaan.

1.5. Keaslian Penelitian

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan Dengan Tugas Akhir yang Diusulkan
1.	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah (Muhammad Amin. Dkk, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, 2023) ¹²	Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah?	Apakah pembeli yang beritikad baik tetap mendapat perlindungan hukum jika muncul sengketa atas tanah tersebut?	Fokus penelitian ini pada perlindungan pembeli beritikad baik secara umum, sedangkan tugas akhir yang diusulkan lebih spesifik membahas perlindungan hukum dalam jual beli tanah yang terkena sengketa eksekusi.
2.	Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan MA RI No. 2949K/PDT/2016) (Rizky Maulida, H. Arba, Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2021) ¹³	Bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus jual beli tanah?	Bagaimana pembeli yang beritikad baik dapat mempertahankan haknya di pengadilan berdasarkan putusan MA?	Penelitian ini berbasis yurisprudensi Mahkamah Agung, sedangkan tugas akhir yang diusulkan menggunakan studi kasus terbaru di Pengadilan Negeri (Putusan No. 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg) untuk melihat penerapan hukum di tingkat pertama.
3.	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad	Sejauh mana hukum memberikan	Ketidaksesuaian antara pendaftaran tanah dan kenyataan	Penelitian ini normatif dan teoritis, sedangkan

¹² Yulias Erwin Muhammad Amin and Nurjannah Septyanun, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Jual Beli Hak atas Tanah," *Collegium Studiosum Journal* 6, no. 2 (2023): 479–491.

¹³ H. Arba Rizky Maulida, "Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949k/Pdt/2016)," *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 1, no. 1 (2021).

Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah (Damario Tanoto, Aad Nurdin Rusyad, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022) ¹⁴	perlindungan kepada pembeli beritikad baik atas jual beli hak atas tanah yang disengketakan?	fisik di lapangan sebagai sumber konflik hukum	tugas akhir yang diusulkan lebih aplikatif karena mengaitkan norma hukum dengan kasus konkret terkait sengketa eksekusi.
--	--	--	--

Sumber : Hasil Penelusuran Online Repository Fakultas Hukum di Beberapa Universitas.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu proses penelitian untuk mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum dan teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Dimana dalam penelitian ini mengkaji norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum dan teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab atas permasalahan yang ada ¹⁵. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang di hadapi.¹⁶

Penelitian hukum normatif digunakan karena isu utama dalam penelitian ini menyangkut bagaimana norma hukum seharusnya memberikan perlindungan terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah, yang kemudian

¹⁴ Aad Nurdin Rusyad Damario Tanoto, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik pada Jual Beli Hak atas Tanah,” *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 7 (2022): 1650–1662.

¹⁵ Aprilia Puspitasari and Putri Legiman, “Studi Kasus Sengketa antara Pemilik Tanah HGU dengan Masyarakat dan Upaya Perbaikan Pendaftaran Tanah di Wilayah Simongan,” 3, no. 1 (2025): 186–198.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, ed. Suwito (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2021).

terkena dampak eksekusi atas dasar putusan pengadilan. Oleh karena itu, penelitian ini bersifat preskriptif dan sistematis, bertujuan menemukan argumentasi hukum yang tepat terhadap masalah yang diteliti.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup judul dan kompleksitas permasalahan yang dikaji, penelitian ini menerapkan beberapa pendekatan guna memastikan kelengkapan dan validitas analisis. Adapun metode-metode yang diterapkan dalam penelitian ini meliputi:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*): Pendekatan ini digunakan dengan cara menelaah berbagai ketentuan hukum tertulis yang berlaku secara umum dan relevan dengan permasalahan yang diteliti. Melalui pendekatan ini, peneliti memfokuskan kajian pada aturan-aturan hukum yang menjadi dasar normatif, baik yang terdapat dalam undang-undang pokok, peraturan pelaksana, maupun peraturan teknis lainnya. Tujuannya adalah untuk memperoleh pemahaman mengenai prinsip-prinsip hukum yang mengatur isu yang diteliti, serta melihat bagaimana aturan-aturan tersebut saling berkaitan dalam membentuk suatu kerangka hukum yang utuh.¹⁷
2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*): Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah putusan-putusan pengadilan yang relevan dengan isu yang sedang diteliti. Putusan-putusan tersebut dipilih karena telah berkekuatan hukum tetap

¹⁷ Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016* (2016): 16.

(*inkracht van gewijsde*), sehingga dapat dijadikan rujukan yang sah dalam menganalisis permasalahan hukum. Melalui pendekatan kasus, peneliti dapat memahami bagaimana hakim menafsirkan peraturan perundang-undangan dalam praktik, serta bagaimana penerapan hukum dilakukan terhadap fakta konkret yang terjadi di persidangan. Dengan demikian, pendekatan ini tidak hanya memberikan gambaran tentang teori hukum yang berlaku, tetapi juga memperlihatkan aspek praktis dari penerapan hukum dalam menyelesaikan sengketa.¹⁸

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif tidak mengenal penelitian lapangan (*field research*) karena yang diteliti adalah bahan-bahan hukum sehingga dapat dikatakan sebagai *library based, focusing on reading and analysis of the primary and secondary material*. Sehingga ada yang menyatakan bahwa penelitian hukum normatif sebagai penelitian kajian ilmu hukum. Oleh karena itu penelitian hukum normatif sumber datanya hanya data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁹

1. Bahan Hukum Primer

Berikut adalah data primer yang digunakan dalam penelitian ini:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* (Jakarta: Kencana, 2013).

¹⁹ David Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum."

- b. KUHPerdata Pasal 1320
- c. KUHPerdata Pasal 1338 ayat (3)
- d. KUHPerdata Pasal 1474 dan 1491 BW
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan,
Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- f. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4/2016
- g. Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2024/PN Blg

2. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, hasil penelitian dalam jurnal, buku, teks, hasil karya hukum, dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan topik²⁰.

1.6.4. Teknik Pengumpulan Data

Menggunakan studi pustaka terhadap bahan hukum, baik bahan hukum primer, maupun bahan hukum sekunder. Dimana studi ini menggunakan metode pencarian peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi, mengumpulkan buku-buku, jurnal, dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti, pengumpulan data-data yang dimiliki oleh pihak yang terkait dengan penelitian ini seperti naskah akademik suatu undang-undang.²¹

²⁰ Juhnny Ibrahim Jonandi Effend, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenandamedia Group, 2018).

²¹ Ibid., 181.

1.6.5. Metode Analisa Data atau Bahan Hukum

Teknik analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, dengan cara mengklasifikasikan, menginterpretasikan, dan mensistematisasikan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan. Analisis dilakukan dengan menguraikan keterkaitan antara norma hukum, asas hukum, doktrin, dan praktik peradilan dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik dalam konteks sengketa eksekusi tanah.

Selanjutnya, peneliti akan menarik kesimpulan berdasarkan logika hukum yang bersifat deduktif, yaitu dari kaidah umum menuju penerapan dalam kasus khusus. Proses ini bertujuan untuk merumuskan pandangan atau argumentasi hukum yang dapat dijadikan rekomendasi terhadap perbaikan perlindungan hukum yang lebih efektif dan berkeadilan bagi pihak pembeli dalam transaksi pertanahan.