

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Sertipikat Tanah Yang Diagunkan Ke Bank Sebagai Jaminan Kredit Oleh Pihak Developer (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 822/PK/PDT/2019)

Bunga Nur Khofifah¹, Yoyo Arifardhani²
Program Studi Kenotariatan Universitas Pancasila
e-mail : Bunganurkhofifah11@gmail.com

Submission Track

Received: 18 Juli 2025, Revision: 26 Agustus 2025, Accepted: 2 September 2025

ABSTRACT

The main issue discussed in this paper is the lack of optimal legal protection for good faith buyers of land that has unknowingly been used as collateral by a developer for a bank loan. This situation creates a conflict between the rights of the buyer, who has lawfully purchased and fully paid for the land, and the bank as the secured creditor. This study positions the buyer as a legal subject who should receive maximum protection under the legal system, particularly concerning the transparency of land status in property transactions. The analysis is conducted using a normative juridical approach, focusing on the Supreme Court Decision Number 822 PK/Pdt/2019. It applies the theory of legal protection by Philipus M. Hadjon, the theory of justice by John Rawls, and the theory of transfer of rights. The findings show that the Supreme Court upheld the bank's security rights and rejected the buyer's judicial review request, highlighting the legal vulnerability of buyers despite their good faith. The conclusion emphasizes the need to strengthen regulations on land status transparency and to reform banking policies in accepting collateral to prevent future disputes.

Keywords: Legal protection, good faith buyer, credit collateral, developer, Supreme Court Decision.

ABSTRAK

Permasalahan utama dalam makalah ini adalah mengenai tidak adanya perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli yang beritikad baik atas tanah yang ternyata telah diagunkan oleh *developer* ke bank tanpa sepengetahuan pembeli. Kasus ini mencerminkan konflik kepentingan antara hak pembeli yang telah membeli dan melunasi pembayaran tanah secara sah dengan hak bank sebagai kreditur pemegang jaminan. Penelitian ini menempatkan posisi pembeli sebagai subjek hukum yang seharusnya memperoleh perlindungan maksimal dari sistem hukum, terutama dalam konteks transparansi informasi status objek jual beli. Pembahasan dilakukan melalui pendekatan yuridis normatif dengan menelaah Putusan Mahkamah Agung Nomor 822 PK/Pdt/2019, serta menggunakan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, teori keadilan John Rawls, dan teori peralihan hak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah menguatkan hak tanggungan bank dan menolak permohonan Peninjauan Kembali pembeli, yang justru memperlihatkan lemahnya posisi hukum pembeli meskipun telah bertindak dengan itikad baik. Kesimpulan dari makalah ini menegaskan pentingnya penguatan regulasi terhadap transparansi status tanah serta evaluasi kebijakan perbankan dalam menerima agunan untuk menghindari sengketa di masa mendatang.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, pembeli beritikad baik, jaminan kredit, *developer*, Putusan Mahkamah Agung.

PENDAHULUAN

Untuk menciptakan sistem agraria nasional yang berdasarkan kepentingan rakyat, (Harsono) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan berbagai bentuk kepemilikan tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan Hak Guna Usaha (HGU). (Rusdin Tahir, dkk.) Salah satu prinsip utama dalam hukum pertanahan Indonesia adalah prinsip kepastian hukum, yang berarti bahwa setiap pemilik tanah harus memilih tempat tinggal mereka sendiri.

Tanah, salah satu aset paling berharga, memiliki peran penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Aspek kepemilikan tanah tidak hanya berkaitan dengan properti dan perumahan; itu juga merupakan komponen penting dalam industri pertanian, industri, perdagangan, dan investasi. Oleh karena itu, hukum yang mengatur kepemilikan dan peralihan hak atas tanah sangat penting untuk memastikan hukum stabil dan mencegah sengketa. (Maria)

Kebutuhan akan tanah dan hunian meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang cepat. *Developer* dan pengembang perumahan memainkan peran penting dalam menyediakan properti kepada masyarakat untuk memenuhi permintaan ini. *Developer* bertanggung jawab atas pembangunan wilayah perumahan dan komersial, yang mencakup pembangunan, pemasaran, dan mengelola proses jual beli tanah dan bangunan. Namun, pada kenyataannya, sebagian besar transaksi jual beli yang dilakukan oleh *developer* tidak transparan dan sesuai dengan ketentuan hukum. (Sutrisno)

Developer yang menjalankan bisnis properti sering kali memerlukan dana besar untuk mengerjakan proyeknya. Salah satu metode yang sering digunakan adalah dengan mengajukan pinjaman ke bank, dan menggunakannya Sertipikat tanah dari proyek yang sedang dikembangkan sebagai jaminan. Sertipikat tanah tersebut masih berada dalam nama *developer*, lalu dijadikan agunan kepada pihak bank. (Nafis) Harapan dari *developer* adalah dana pinjaman tersebut bisa digunakan untuk mendanai pembangunan dan operasional proyeknya. Namun, terkadang muncul masalah ketika *developer* menjual tanah atau rumah kepada pembeli tanpa menyampaikan bahwa Sertipikat tanah tersebut sudah dijadikan jaminan kredit. Akibatnya, pembeli yang sudah membayar secara jujur dan memenuhi semua kewajibannya bisa menghadapi permasalahan hukum ketika mengetahui bahwa tanah yang dibelinya masih berstatus sebagai agunan. Jika *developer* mengalami kesulitan keuangan dan gagal melunasi utangnya kepada bank, maka bank berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut, yang bisa memberikan kerugian kepada pembeli. (Subekti)

Konflik ini semakin rumit karena dalam Pasal 1131 KUH Perdata dijelaskan bahwa seluruh aset milik debitur, dalam hal ini pengembang, menjadi jaminan untuk melunasi utangnya, sehingga bank memiliki hak untuk mengeksekusi aset tersebut. (Devy Kumalasari dan Dwi Wachidiyah Ningsih) Namun, menurut hukum perjanjian, Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Pernyataan ini menyebabkan konflik hukum yang memerlukan adanya mekanisme perlindungan khusus bagi pembeli yang telah memiliki niat baik. (Hermansyah)

Prinsip ini juga terkait dengan dasar hukum perlindungan konsumen, seperti diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Untuk memastikan adanya kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen, pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang ini bertujuan untuk melindungi konsumen secara hukum dari tindakan pelaku usaha yang merugikan serta menciptakan hubungan yang seimbang antara konsumen dan pelaku usaha. Dalam Pasal 3 UU Perlindungan Konsumen, disebutkan bahwa tujuan utama dari undang-undang ini adalah meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen dalam melindungi diri sendiri; mengangkat martabat konsumen; serta membangun sistem perlindungan konsumen yang mencakup kepastian hukum, keterbukaan informasi, dan akses terhadap informasi yang benar.

Undang-undang ini juga mengamankan hak-hak konsumen, seperti hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa, hak untuk memilih, hak mendapatkan informasi yang benar, serta hak untuk didengar pendapat dan keluhan mereka. Di sisi lain, pelaku usaha juga memiliki kewajiban hukum, seperti menyampaikan informasi secara jujur, menjamin kualitas barang/jasa, serta bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen akibat barang/jasa yang mereka pasarkan. (Ridwan Khairandy) Jika pembeli sudah memenuhi semua tanggung jawabnya dalam perjanjian jual beli, namun kemudian menghadapi masalah hukum terkait hak atas tanah, maka pemerintah wajib memberikan perlindungan hukum kepada pembeli tersebut. (Yudha)

Kasus yang menjadi fokus penelitian ini bermula dari transaksi jual beli antara Para Penggugat, Sugiarto dan Netty

Yuniyati, yang membeli satu unit rumah tipe 54 dengan luas tanah 137 m², berlokasi di Bukittinggi dari CV Malsthindo. Perusahaan itu diwakili oleh Tergugat I (Abdurrahman Rafiq M. Adam) dan Tergugat II (Rahmawati Taqwa). Transaksi tersebut dilakukan secara tunai dan sudah lunas, dibuktikan dengan kuitansi serta tanda terima. Namun, perjanjian jual beli ini belum dibuat dalam bentuk akta jual beli resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setelah transaksi selesai, Tergugat I dan II, tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari Para Penggugat, menjaminkan rumah tersebut kepada Tergugat IV (PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Ampek Angkek Candung) sebagai jaminan kredit. Tindakan itu dilakukan dengan bantuan Tergugat III (Notaris Cahaya Masita) yang membuat akta pembebanan hak tanggungan atas rumah tersebut. (Fadilah) Para Penggugat merasa dirugikan karena rumah yang telah mereka beli dan bayar lunas, digunakan sebagai jaminan tanpa persetujuan mereka. Mereka menganggap tindakan Tergugat I, II, dan IV melanggar hukum dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bukittinggi. Dalam proses hukum tersebut, Pengadilan Negeri Bukittinggi menerima gugatan Para Penggugat, dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding. Namun, di tingkat kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan sebelumnya dan memenangkan Tergugat IV. Tidak puas dengan putusan tersebut, Para Penggugat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK), tetapi tetap ditolak oleh Mahkamah Agung yang memenangkan Tergugat IV. Kronologi kasus ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum bagi pembeli properti dalam transaksi yang melibatkan pengembang.

Konflik antara hak kreditor dan hak pembeli yang beritikad baik menjadi tantangan dalam sistem hukum pertanahan

di Indonesia. Karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus jual beli tanah yang sudah diagunkan pengembang. Dengan menganalisis putusan Peninjauan Kembali dalam kasus ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman lebih lengkap mengenai bagaimana hukum memberikan perlindungan kepada pembeli serta bagaimana peraturan pertanahan dan perbankan dapat disinkronkan agar kasus serupa tidak terulang di masa depan. Penelitian akan dituangkan dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Sertipikat Tanah Yang Diagunkan Ke Bank Sebagai Jaminan Kredit Oleh Pihak Developer (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 822 PK/PDT/2019)*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merujuk pada studi kepustakaan. fokus utama didalamnya adalah menganalisis peninjauan kembali oleh mahkamah agung dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik berdasarkan undang undang yang berlaku. (Asikin)

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah Isi dari UU Perlindungan Konsumen sampai dengan KUHPerdara, dan regulasi lainnya. Sementara pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji teori keadilan sebagai landasan utama, serta teori peralihan hak atas tanah dan teori kepastian hukum sebagai pendukung. (Syahrur)

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer (Undang-undang), sekunder (buku, jurnal dan hasil penelitian), dan tersier (kamus hukum,

ensiklopedia dan indeks). Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, baik dari sumber cetak maupun daring. (Rianto)

Pengolahan data dilakukan dengan metode deskriptif-kualitatif, yaitu menguraikan dan menganalisis data secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah. Subjek dalam penelitian ini adalah Pembeli beritikad baik, *developer* serta pihak bank sebagai kreditur dan undang-undang yang berkaitan. Objeknya adalah sertipikat sebagai alas hak yang dijaminan oleh pihak *developer*.

Subjek dalam penelitian ini adalah para pihak yang terlibat dalam perkara, yaitu pembeli yang beritikad baik, pihak *developer* selaku penjual sekaligus pihak yang mengagunkan sertipikat ke bank, dan pihak bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan. Objek dari penelitian ini adalah sertipikat tanah yang secara hukum digunakan sebagai alas hak dalam transaksi jual beli namun secara nyata telah diagunkan ke bank sebagai jaminan utang oleh pihak *developer*. Melalui pendekatan yang menyeluruh ini, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai bagaimana hukum seharusnya memberikan perlindungan terhadap kepentingan pembeli beritikad baik serta memberikan rekomendasi atas penguatan norma hukum ke depannya.

PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Atas Sertipikat Tanah Yang Diagunkan Ke Bank Sebagai Jaminan Kredit Oleh Pihak Developer (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 822 Pk/Pdt/2019)

Permasalahan hukum dalam perkara ini bermula dari jual beli rumah di Perumahan Pintu Kabun Residence, Bukittinggi, antara pembeli (Sugiarto dan Netty Yuniyati) dengan CV Malsthindo

sebagai pihak *developer*. Para pembeli telah melunasi pembayaran atas rumah yang berdiri di atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1200 atas nama Asni Darwis. Namun, secara sepihak dan tanpa sepengetahuan pembeli, pihak *developer* menjaminkan sertipikat tersebut ke PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Ampek Angkek Candung (BPRS AAC) sebagai jaminan kredit.

Peristiwa ini kemudian menimbulkan sengketa hukum, karena meskipun pembeli telah melaksanakan kewajibannya secara penuh, hak atas tanah belum dapat dialihkan secara formal karena sertipikat dalam penguasaan bank. Tindakan *developer* ini dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain wajib diganti kerugiannya.

Pembeli dalam perkara ini telah membayar lunas dan menguasai fisik objek jual beli. Berdasarkan prinsip itikad baik dalam hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan Pasal 1457 KUHPerdata, maka pembeli seharusnya memperoleh perlindungan hukum. Selain itu, SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan penguatan bahwa pembeli yang telah membayar lunas dan menguasai objek tanah dengan itikad baik, dianggap sah memperoleh hak atas tanah, meskipun belum dilakukan AJB dan balik nama sertipikat.

Praktiknya, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 822 PK/Pdt/2019 menolak permohonan PK dari pembeli dan menyatakan bahwa tidak ada kekeliruan nyata dalam putusan kasasi sebelumnya. Putusan ini menyatakan bahwa karena sertipikat sudah atas nama *developer* ketika diagunkan ke bank, maka bank dianggap tidak bersalah dan tidak memiliki hubungan hukum dengan pembeli.

Pertimbangan ini lebih mengedepankan aspek formalitas hukum daripada substansi keadilan.

Bank dalam perkara ini memperoleh Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat secara sah oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 8 UU Hak Tanggungan, tanah yang dapat dijadikan jaminan harus terdaftar dan dapat dipindah tangankan. Dalam hal ini, bank telah melaksanakan prinsip kehati-hatian secara administratif, karena tanah telah atas nama *developer* ketika diagunkan.

Substansial, objek tersebut telah diperjualbelikan secara sah kepada pihak lain (pembeli). Dalam konteks ini, prinsip *droit de preference* dan *droit de suite* yang melekat pada Hak Tanggungan memberi bank hak mendahului dan hak mengikuti objek jaminan, meskipun telah beralih ke pihak lain. Keabsahan hak bank sebagai pemegang jaminan diakui oleh hukum positif, namun menimbulkan dilema keadilan bagi pembeli beritikad baik.

Putusan Mahkamah Agung menunjukkan bahwa hukum formil (sertipikat, nama di BPN) lebih diutamakan daripada keabsahan materil (pembayaran lunas dan penguasaan fisik). Hal ini menimbulkan kerentanan hukum bagi konsumen properti yang beritikad baik, dan membuka celah bagi penyalahgunaan oleh pihak *developer*.

Perkara ini, pembeli seharusnya memperoleh perlindungan berdasarkan asas keadilan dan itikad baik. Perlindungan hukum seharusnya tidak hanya diberikan kepada kreditur (bank) berdasarkan dokumen formal, tetapi juga kepada pihak yang secara nyata telah melakukan pembayaran dan memenuhi seluruh unsur perjanjian jual beli.

Developer berkewajiban untuk menyerahkan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran lunas dilakukan.

Pengalihan sertifikat tanpa persetujuan pembeli merupakan pelanggaran terhadap asas kepercayaan dan keadilan dalam hubungan kontraktual. Dalam konteks ini, tindakan CV Malsthindo patut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam hukum perdata Indonesia, pelanggaran terhadap asas kepercayaan ini dapat menimbulkan tanggung jawab ganti rugi, baik secara materiil maupun immateriil. (Shafira)

Asas perlindungan hukum bertujuan untuk menjamin bahwa setiap warga negara, termasuk pembeli dalam transaksi properti, memiliki jaminan atas hak-haknya. (Waas) Putusan MA dalam perkara ini justru menunjukkan lemahnya perlindungan tersebut, karena pengakuan terhadap pembeli sebagai pihak beritikad baik diabaikan. Hal ini menunjukkan perlunya sinkronisasi antara hukum perdata, agraria, dan perbankan agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dan perlindungan.

Kelemahan dalam perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menunjukkan perlunya revisi regulasi, khususnya kewajiban *developer* untuk secara transparan menyampaikan status hukum tanah. (T. Latiful, dkk) Selain itu, diperlukan penguatan regulasi perbankan untuk lebih selektif dalam menerima agunan, dengan memperhatikan bukti penguasaan fisik dan pembayaran oleh pihak ketiga. Praktik jual beli, pembeli juga perlu diberikan edukasi hukum dan bimbingan dari notaris/PPAT untuk memastikan bahwa objek tidak dalam status agunan atau sengketa. Tindakan ini sebagai langkah preventif agar perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada penyelesaian sengketa di pengadilan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 822 PK/Pdt/2019 menunjukkan bahwa dalam penyelesaian sengketa pertanahan, pendekatan hukum formal lebih

diutamakan dibandingkan substansi keadilan. Pembeli yang telah memenuhi seluruh unsur sebagai pembeli beritikad baik justru tidak mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal. *Developer* terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, namun perlindungan kepada pembeli tidak diberikan secara menyeluruh karena alasan formalitas sertifikat.

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 822 PK/Pdt/2019 menolak Peninjauan Kembali yang diajukan pembeli, dengan alasan bahwa tidak ditemukan kekeliruan nyata dalam pertimbangan putusan kasasi sebelumnya. MA berpendapat bahwa karena tanah sudah atas nama *developer*, maka sah untuk diagunkan dan bank tidak memiliki hubungan hukum dengan pembeli. Putusan ini mencerminkan pendekatan formalisme hukum yang mendasarkan penilaian semata pada dokumen administratif dan legalitas formal tanpa menggali kondisi konkret dan substansi keadilan yang dialami oleh pembeli.

Teori *Rechtsvinding*, hakim diharapkan tidak hanya menerapkan hukum secara tekstual, melainkan juga menafsirkan hukum secara progresif dan adil. Hal ini diabaikan dalam putusan tersebut. Kajiannya menyatakan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli properti seharusnya mencakup aspek yuridis dan sosial-ekonomis. Hak atas tanah bukan hanya sekadar hak administrasi, tetapi berkaitan dengan hak hidup dan tempat tinggal. Oleh karena itu, negara dan aparat peradilan seharusnya tidak membiarkan hak tersebut dikalahkan oleh kepentingan formil belaka.

Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah atas sertifikat yang diagunkan harus diperkuat, baik melalui penegakan prinsip kehati-hatian oleh bank, transparansi oleh

developer, maupun edukasi hukum kepada masyarakat luas. Dengan demikian, konflik agraria seperti dalam perkara ini tidak kembali terjadi di kemudian hari dan kepastian hukum bagi seluruh pihak dapat terwujud.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 822 PK/Pdt/2019, dapat disimpulkan bahwa kasus ini menggambarkan ketimpangan antara perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dan kekuatan legalitas formil yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Dalam praktiknya, pembeli telah memenuhi seluruh unsur transaksi jual beli secara materil, seperti pembayaran lunas, penguasaan fisik objek, dan keberadaan bukti administratif. Namun, ketiadaan akta jual beli dan belum dilakukannya balik nama sertifikat menyebabkan kedudukan hukum pembeli menjadi lemah ketika sertifikat diagunkan ke bank oleh pihak *developer*.

Putusan Mahkamah Agung menegaskan bahwa bank sebagai penerima hak tanggungan memiliki kedudukan hukum yang sah karena sertifikat atas nama *developer* saat diagunkan. Akan tetapi, pendekatan yuridis yang hanya mempertimbangkan aspek administratif tersebut mengabaikan substansi perbuatan hukum antara pembeli dan *developer*, khususnya terkait dengan pelunasan harga dan penguasaan objek. Akibatnya, pembeli yang beritikad baik tidak memperoleh perlindungan hukum yang proporsional, dan hal ini membuka ruang ketidakpastian hukum bagi konsumen properti di masa mendatang. Oleh karena itu, perkara ini mencerminkan perlunya sinkronisasi antara hukum perdata, hukum agraria, dan

praktik pertanahan dalam memberikan keadilan yang berimbang bagi seluruh pihak yang terlibat.

Saran

Beberapa poin yang penulis tulis sebagai saran yaitu:

1. Bagi Pemerintah dan Lembaga Terkait Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN serta lembaga pembuat regulasi lainnya perlu segera menyusun ketentuan hukum yang menjamin perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, khususnya dalam transaksi jual beli dengan pihak *developer*. Penguatan regulasi dapat dilakukan dengan mewajibkan transparansi status hukum sertifikat dalam pemasaran properti, serta penerapan larangan pengagunan objek tanah yang telah diperjanjikan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis. Selain itu, diperlukan revisi atau penegasan ulang terhadap aturan pendaftaran tanah dan perjanjian pengikatan jual beli agar tidak menimbulkan multitafsir yang merugikan pihak pembeli.

2. Bagi Calon Pembeli dan Praktisi Hukum Masyarakat sebagai konsumen properti harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap transaksi, termasuk melakukan pengecekan sertifikat ke kantor pertanahan, meminta perjanjian dibuat dalam bentuk notariil, serta memastikan bahwa objek tidak sedang dijaminkan atau menjadi bagian dari sengketa. Praktisi hukum, khususnya notaris dan PPAT, juga harus menjalankan fungsinya secara profesional dengan memberikan advis hukum yang menyeluruh dan jujur terkait status tanah yang diperjualbelikan, serta menolak untuk memproses transaksi yang berpotensi menimbulkan konflik hukum.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Diperlukan penelitian lanjutan yang membahas rekonstruksi norma perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, khususnya dalam konteks

perjanjian jual beli properti yang belum dituangkan dalam akta otentik. Penelitian tersebut dapat mengkaji perbandingan dengan sistem hukum negara lain yang lebih progresif dalam melindungi konsumen properti serta mengusulkan integrasi data digital pertanahan sebagai sarana pengawasan yang lebih efektif dalam mencegah sengketa berulang.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Amirudin dan Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.
- Devy Kumalasari dan Dwi Wachidiyah Ningsih. "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUHPdata." *Law Review* (2023).
- Fadilah, N. "Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan." *Jurnal Notaire* (2020).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta,: Djambatan, n.d.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana Prenada Media, 2016.
- Maria, Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, n.d.
- Nafis, Yadzka. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014)." *Jurnal Notary Indonesian* (2023).
- Rianto, Adi. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum. Cet. 4, .* Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2021.
- Ridwan Khairandy. "Hukum Perlindungan Konsumen." *FH UII Press* (2003): 56– 62.
- Rusdin Tahir, dkk. *Metodologi Penelitian Bidang Hukum: Suatu Pendekatan Teori dan Praktik*. Jakarta: PT Sonpedia Publishing Indonesia, 2023.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, 2017.
- Sutrisno, Salim HS dan Budi. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia,.* Jakarta: Rajawali Pers, 2019.
- Shafira, Rani. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Adigama* (2019).
- Syahrum, Muhammad. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis,.* Jakarta: CV Dotplus Publisher, 2022.
- T. Latiful, dkk. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (studi putusan pengadilan tinggi banda aceh nomor 67/PDT/2015/PT-BNA)." *Jurnal Fakultas Hukum* (2023).
- Waas, R. "Perlindungan hukum terhadap hak atas lingkungan hidup." *Jurnal Hukum Unpatti* (2014).
- Yudha, Hernoko Agus. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, 2014.