

Submitted: January 03, 2026	Revised: March 28, 2026	Accepted: April 18, 2026
---------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Status Hukum Tanah Hasil Korupsi dalam Peralihan Hak dan Perlindungan Pembeli Beritikad Baik

Sudja'i, Moh. Bangkit Abd. Rohman

Universitas Sunan Giri Surabaya, Indonesia

e-mail: bapaksudjai595@gmail.com

Abstract

This study conducts a literature review on the civil law position of land derived from corruption, focusing on the validity of land rights transfer and the protection of good faith purchasers. Using qualitative methods with content analysis of legal texts and academic literature, the research reveals that the validity of land rights transfer cannot be determined monolithically but depends on the interaction between civil and criminal law provisions. From a civil law perspective, land transfer to purchasers meeting general sale requirements is valid, especially if they act in good faith. However, criminal law grants the state the right to trace and confiscate corruption-derived assets, which may limit such validity. The equilibrium point is found in the concept of good faith operationalized through objective due diligence standards. Purchasers meeting these standards through adequate examination, fair price payment, and proper transaction procedures deserve protection, rendering their land non-confiscable. Conversely, negligent or bad faith purchasers receive no protection, allowing state confiscation. The study identifies key indicators of good faith including price reasonableness, compliance with procedures, and purchaser awareness of red flags. It concludes that proportional protection balancing legal certainty in civil transactions with effective state asset recovery is essential for achieving justice in corruption asset handling.

Keywords: *Corruption Assets; Land Rights Transfer; Good Faith Purchaser; Asset Forfeiture; Civil Law; Criminal Law; Legal Protection.*

Abstrak

Penelitian ini melakukan tinjauan pustaka mengenai posisi hukum perdata atas tanah yang berasal dari korupsi, dengan fokus pada keabsahan peralihan hak atas

tanah dan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik. Dengan menggunakan metode kualitatif melalui analisis isi teks hukum dan literatur akademik, penelitian ini mengungkapkan bahwa keabsahan peralihan hak atas tanah tidak dapat ditentukan secara monolitik tetapi bergantung pada interaksi antara ketentuan hukum perdata dan pidana. Dari perspektif hukum perdata, peralihan tanah kepada pembeli yang memenuhi persyaratan umum penjualan adalah sah, terutama jika mereka bertindak dengan itikad baik. Namun, hukum pidana memberikan hak kepada negara untuk menelusuri dan menyita aset yang berasal dari korupsi, yang dapat membatasi keabsahan tersebut. Titik keseimbangan ditemukan dalam konsep itikad baik yang dioperasionalkan melalui standar uji tuntas objektif. Pembeli yang memenuhi standar ini melalui pemeriksaan yang memadai, pembayaran harga yang wajar, dan prosedur transaksi yang benar berhak mendapatkan perlindungan, sehingga tanah mereka tidak dapat disita. Sebaliknya, pembeli yang lalai atau dengan itikad buruk tidak mendapatkan perlindungan, memungkinkan penyitaan oleh negara. Studi ini mengidentifikasi indikator utama dari itikad baik termasuk kewajaran harga, kepatuhan terhadap prosedur, dan kesadaran pembeli terhadap tanda bahaya. Studi ini menyimpulkan bahwa perlindungan proporsional yang menyeimbangkan kepastian hukum dalam transaksi perdata dengan pemulihan aset negara yang efektif sangat penting untuk mencapai keadilan dalam penanganan aset korupsi.

Kata kunci: Aset Korupsi; Pengalihan Hak atas Tanah; Penyitaan Aset; Hukum Perdata; Hukum Pidana; Perlindungan Hukum.

Pendahuluan

Tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia mempunyai kedudukan yang sangat sentral, bukan semata sebagai benda ekonomi tetapi juga sebagai simbol status sosial, jaminan keberlangsungan hidup, dan warisan lintas generasi. Nilai strategis tanah ini menjadikannya sasaran utama berbagai bentuk kejahatan, termasuk tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh pejabat publik atau penyelenggara negara. Persoalan kepemilikan dan penguasaan sumber daya sering kali tidak hanya dipandang dari sisi ekonomi, tetapi juga dari aspek tata kelola dan integritas penyelenggaraannya.¹ Hasil korupsi yang diinvestasikan dalam bentuk tanah memiliki keistimewaan dibandingkan bentuk aset lainnya karena tanah relatif stabil nilainya, mudah disembunyikan kepemilikannya

¹ Jeje Abdul Rojak and Yusuf Rahman Al Hakim, 'Implementation of Corporate Governance in Improving Transparency and Sustainability of Companies in Global Market', *Journal of Social Science Studies*, 3.2 (2023), 101–6.

melalui rekayasa administrasi, dan sulit dilacak jejak peralihannya ketika sudah berpindah tangan beberapa kali. Praktek semacam ini menciptakan persoalan hukum yang kompleks ketika negara melalui aparat penegak hukum berupaya merampas aset hasil korupsi untuk dikembalikan kepada negara.² Di satu sisi, negara berkepentingan untuk memulihkan kerugian keuangan negara dengan menyita dan merampas tanah-tanah yang diperoleh secara melawan hukum. Di sisi lain, tanah-tanah tersebut mungkin telah beralih kepada pihak ketiga yang sama sekali tidak mengetahui asal-usulnya yang bermasalah.

Peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia tunduk pada ketentuan hukum perdata khususnya yang mengatur tentang jual beli, hibah, atau peralihan hak lainnya.³ Pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta pejabat umum yang berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Mekanisme administratif seperti pencatatan dan pendaftaran hak menjadi instrumen penting untuk menjaga ketertiban serta meminimalkan sengketa kepemilikan di kemudian hari.⁴ Prosedur ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan kepada pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik. Namun ketika tanah yang menjadi objek peralihan berasal dari hasil korupsi, muncul pertanyaan mendasar tentang keabsahan peralihan hak tersebut. Apakah jual beli yang dilakukan secara formal sesuai prosedur tetap sah meskipun tanahnya berasal dari kejahatan? Pertanyaan ini menjadi semakin rumit ketika pembeli adalah pihak yang sama sekali tidak mengetahui dan tidak patut menduga bahwa tanah yang dibelinya memiliki cacat hukum akibat asal-usulnya yang tercela.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan salah satu pilar penting dalam hukum perdata dan hukum agraria. Seseorang yang membeli tanah dengan prosedur yang benar, membayar harga yang wajar, dan tidak mengetahui adanya cacat pada hak penjual, umumnya dilindungi oleh hukum dari tuntutan

² Mohammad Firdaus, Didit Darmawan, and Rio Saputra, 'Embezzlement in Corruption Crimes: A Case Study of Government Procurement of Goods and Services', *Bulletin of Science, Technology and Society*, 1.2 (2022), 33–37.

³ Martin E Gold and Russell B Zuckerman, 'Indonesian Land Rights and Development', *Colum. J. Asian L.*, 28 (2014), 41.

⁴ Agung Satryo Wibowo and others, 'Contractual Instruments' Effectiveness in Preventing Business Disputes and Ensuring Business Law Stability', *Journal of Social Science Studies*, 1.2 (2021), 209–14.

pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut. Prinsip perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik juga sering dipandang sebagai bagian dari upaya menjaga stabilitas hubungan hukum dalam masyarakat.⁵ Prinsip ini bersumber pada asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepercayaan yang wajar dalam lalu lintas hukum. Konsep bona fide purchaser for value without notice juga dikenal luas sebagai mekanisme untuk melindungi pihak yang memperoleh hak secara sah tanpa mengetahui adanya cacat pada hak sebelumnya, sehingga transaksi tetap dapat berlangsung dengan aman dan efisien dalam sistem hukum modern.⁶ Selain itu, dalam banyak sistem hukum properti, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dipandang penting untuk menjaga kepercayaan dalam pasar dan mencegah beban verifikasi yang berlebihan bagi pihak yang bertransaksi.⁷ Masyarakat yang bertransaksi dalam kehidupan sehari-hari harus dapat mengandalkan pada apa yang tampak di permukaan, dalam hal ini sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi berwenang. Jika setiap pembeli harus melakukan penyelidikan mendalam tentang asal-usul harta penjual, maka lalu lintas hukum akan terhambat dan ketidakpastian akan meluas. Namun penerapan prinsip ini dalam tanah hasil korupsi menghadapi tantangan serius karena dihadapkan pada kepentingan negara yang lebih besar untuk memberantas korupsi dan memulihkan kerugian negara.⁸

Tindak pidana korupsi tidak hanya merugikan keuangan negara tetapi juga merusak tatanan sosial dan kepercayaan publik terhadap penyelenggara negara. Oleh karena itu, upaya pemberantasan korupsi mencakup tidak hanya penghukuman pelaku tetapi juga perampasan aset-aset yang diperoleh dari kejahatan tersebut. Upaya pemberantasan korupsi sendiri merupakan agenda besar dalam sistem hukum Indonesia yang menuntut adanya langkah konkret dan

⁵ Muhammad Irfansyah, Didit Darmawan, and Rommy Hardyansah, 'Implementation of the Principle of Good Faith in Contract Performance', *Bulletin of Science, Technology and Society*, 3.2 (2024), 51–56.

⁶ Michael J R Crawford, 'The Riddle of the Good Faith Purchaser', *Oxford Journal of Legal Studies*, 2024.

⁷ Yun-chien Chang, *Good-Faith Purchase Property Law: Comparative, Empirical, and Economic Analyses* (Cambridge University Press, 2023).

⁸ Didit Darmawan and others, 'Penguatan Etika Dan Budaya Integritas Aparatur Negara: Upaya Meningkatkan Kepercayaan Publik Terhadap Pelayanan Pemerintah', *Jurnal Administrasi Publik Dan Pemerintahan*, 5.1 (2026), 80–84.

konsisten dari berbagai lembaga penegak hukum.⁹ Pemulihan aset hasil korupsi dipandang sebagai instrumen penting untuk mengembalikan kerugian negara serta memperkuat akuntabilitas publik.¹⁰ Mekanisme perampasan aset ini diatur dalam Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi dan berbagai instrumen hukum internasional yang telah diratifikasi Indonesia, termasuk United Nations Convention against Corruption yang menekankan pentingnya mekanisme asset recovery dalam pemberantasan korupsi.¹¹ Namun dalam praktiknya, perampasan tanah hasil korupsi sering menemui kendala ketika tanah tersebut telah beralih kepada pihak ketiga. Apakah negara tetap dapat merampas tanah tersebut meskipun sudah berada di tangan pembeli yang beritikad baik? Jika ya, bagaimana nasib pembeli yang telah mengeluarkan uang dan menginvestasikan hartanya untuk memperoleh tanah tersebut? Jika tidak, bagaimana negara dapat memulihkan kerugian keuangan negara yang sangat besar? Pertanyaan-pertanyaan inilah yang menciptakan ketegangan antara kepentingan publik dalam pemberantasan korupsi dan perlindungan individu yang bertransaksi dengan itikad baik.

Studi pustaka ini berupaya untuk menganalisis secara kritis kedudukan hukum perdata atas tanah yang berasal dari hasil korupsi dengan fokus pada dua aspek utama. Pertama, bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan menggunakan tanah hasil korupsi, baik ditinjau dari hukum perdata maupun hukum pidana. Kedua, bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang secara tidak sengaja memperoleh tanah hasil korupsi, serta bagaimana menyeimbangkan perlindungan tersebut dengan kepentingan negara dalam perampasan aset korupsi. Pendekatan konseptual dan kajian literatur sering digunakan untuk memahami hubungan antara norma, praktik kelembagaan, dan dinamika sosial yang berkembang di masyarakat.¹² Dengan melakukan telaah atas berbagai literatur hukum, peraturan perundang-undangan, dan yurisprudensi yang relevan, diharapkan dapat ditemukan

⁹ Muchammad Catur Rizky and others, 'Upaya Pemberantasan Korupsi: Tantangan Dan Langkah-Langkah Konkret', *Jurnal Manuhara: Pusat Penelitian Ilmu Manajemen Dan Bisnis: Asosiasi Riset Ilmu Manajemen Dan Bisnis Indonesia*, 1.4 (2023), 407–19.

¹⁰ Jean-Pierre Brun and others, *Asset Recovery Handbook: A Guide for Practitioners (2nd Ed.)* (DC: World Bank & United Nations Office on Drugs and Crime, 2020).

¹¹ UNODC, 'United Nations Convention against Corruption: Implementation Guide and Legislative Guide' (Vienna: United Nations Office on Drugs and Crime, 2023).

¹² Didit Darmawan, 'Prinsip Prinsip Perilaku Organisasi.' (Pena Semesta - PT. JePe Press Media, 2013).

kerangka konseptual yang lebih jelas tentang bagaimana hukum seharusnya menyikapi persoalan kompleks ini. Tujuan utamanya adalah merumuskan sintesis yang mampu mengakomodasi kepentingan pemberantasan korupsi sekaligus memberikan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi perdata dengan itikad baik.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara kritis keabsahan peralihan hak atas tanah yang berasal dari hasil korupsi dengan mengkaji interaksi antara ketentuan hukum perdata tentang jual beli dan peralihan hak dengan ketentuan hukum pidana tentang tindak pidana korupsi dan perampasan aset. Selanjutnya, studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi kriteria pembeli beritikad baik dalam tanah hasil korupsi serta merumuskan parameter perlindungan hukum yang tepat baginya, sekaligus menyeimbangkannya dengan kepentingan negara dalam upaya pemulihan kerugian keuangan negara melalui perampasan aset korupsi. Kontribusi teoretis dari penelitian ini adalah menyediakan pemetaan konseptual tentang titik singgung antara hukum perdata dan hukum pidana dalam penanganan aset hasil kejahatan, serta menawarkan sintesis pemikiran yang dapat memperkaya diskursus tentang keadilan dalam pemberantasan korupsi. Secara praktis, hasil kajian ini diharapkan menjadi bahan refleksi bagi hakim, jaksa, penyidik, notaris, dan praktisi hukum lainnya untuk menangani perkara yang melibatkan tanah hasil korupsi dan pihak ketiga, sehingga tercipta praktik penegakan hukum yang lebih konsisten, adil, dan efektif untuk memulihkan kerugian negara tanpa mengorbankan perlindungan terhadap pihak yang benar-benar tidak bersalah.

Metode Penelitian

Penelitian ini disusun sebagai kajian kepustakaan dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang menitikberatkan pada penelaahan terhadap dokumen hukum serta literatur ilmiah yang relevan. Pilihan pendekatan tersebut didasarkan pada karakter permasalahan yang diteliti, yaitu berkaitan dengan penafsiran norma hukum, pembentukan konsep, serta penyusunan argumentasi yuridis yang tidak dapat direpresentasikan melalui angka atau prosedur kuantitatif. Dalam kerangka penelitian kualitatif, peneliti memegang peranan utama sebagai instrumen analitis yang menafsirkan berbagai teks hukum, putusan pengadilan, serta pandangan para sarjana untuk merumuskan pemahaman yang terstruktur mengenai isu yang diteliti. Brennen (2012) menjelaskan bahwa pendekatan kualitatif memberikan ruang yang luas untuk

menelaah bagaimana makna dibentuk melalui teks, wacana, dan praktik sosial, sekaligus membuka peluang dialog antarinterpretasi dalam menghasilkan pemahaman baru.¹³ Walaupun penelitian ini tidak melibatkan pengumpulan data melalui wawancara maupun observasi lapangan, sifatnya tetap kualitatif karena bertumpu pada pendalaman makna terhadap data berbentuk teks. Orientasi penelitian ini bukanlah memperoleh generalisasi statistik, melainkan menyusun argumentasi yang logis dan sistematis mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah yang berasal dari tindak pidana korupsi serta posisi hukum pembeli yang bertindak dengan itikad baik.

Data yang digunakan dalam penelitian ini sepenuhnya bersumber dari bahan pustaka yang dikelompokkan ke dalam tiga kategori utama, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang memiliki otoritas normatif, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, serta berbagai peraturan teknis yang berkaitan dengan pengaturan di bidang pertanahan. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku akademik, artikel jurnal ilmiah, serta hasil penelitian terdahulu yang mengkaji isu-isu terkait peralihan hak atas tanah, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, dan mekanisme perampasan aset hasil korupsi. Adapun bahan hukum tersier berupa putusan-putusan pengadilan yang memiliki relevansi dengan objek penelitian, khususnya perkara yang menyangkut sengketa tanah yang berasal dari tindak pidana korupsi dan kedudukan pihak ketiga dalam transaksi tersebut. Darmawan (2013) menekankan bahwa kualitas penelitian kepustakaan sangat ditentukan oleh kecermatan peneliti dalam memilih sumber yang memiliki kredibilitas tinggi serta kesesuaian dengan fokus penelitian.¹⁴ Proses pengumpulan data dilakukan melalui teknik dokumentasi, yaitu dengan menelusuri, mengidentifikasi, dan mengklasifikasikan berbagai sumber literatur secara sistematis melalui penggunaan kata kunci yang berkaitan dengan topik penelitian, antara lain *corruption assets*, *good faith purchaser*, *land transfer*, dan *asset forfeiture*.

Tahap analisis data dilakukan melalui kombinasi analisis isi kualitatif dan pendekatan yuridis normatif. Pada tahap awal, peneliti melakukan proses seleksi atau reduksi data dengan memfokuskan perhatian pada bagian-bagian teks yang

¹³ Bonnie S Brennen, *Qualitative Research Methods for Media Studies* (Routledge, 2012).

¹⁴ Darmawan.

secara langsung berkaitan dengan rumusan masalah penelitian. Setelah itu, informasi yang telah dipilih disusun kembali dan dikelompokkan berdasarkan tema-tema konseptual yang relevan, seperti legitimasi peralihan hak dalam perspektif hukum perdata, dimensi pidana dalam transaksi tanah yang berasal dari tindak pidana korupsi, serta indikator pembeli beritikad baik sebagaimana berkembang dalam praktik peradilan. Tahap berikutnya adalah proses penafsiran yang dilakukan secara reflektif dengan memperbandingkan pandangan dari berbagai sumber untuk mengidentifikasi pola argumentasi, titik temu, perbedaan perspektif, maupun potensi kontradiksi di antara para ahli. Coe *et al.* (2017) menegaskan bahwa kajian literatur yang sistematis sangat diperlukan agar sintesis yang dihasilkan memiliki landasan ilmiah yang kuat.¹⁵ Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini tidak sekadar merangkum gagasan yang telah ada, tetapi juga berupaya merumuskan argumentasi baru mengenai kemungkinan harmonisasi antara hukum perdata dan hukum pidana dalam menangani aset hasil korupsi yang telah berpindah tangan kepada pihak ketiga, tanpa mengabaikan prinsip keadilan serta kepastian hukum.

Hasil dan Pembahasan Penelitian

Keabsahan Peralihan Hak atas Tanah Hasil Korupsi dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pidana

Perspektif hukum perdata menitikberatkan pada keabsahan perjanjian dan prosedur peralihan hak atas tanah, sedangkan perspektif hukum pidana menyoroti status tanah sebagai hasil tindak pidana serta kemungkinan penyitaan atau perampasan oleh negara. Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang harus memenuhi prinsip keabsahan dan kewenangan. Peralihan hak atas tanah sebagai suatu perbuatan hukum tunduk pada persyaratan fundamental bahwa penjual haruslah pemilik yang sah atau setidaknya orang yang berwenang untuk mengalihkan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus memenuhi syarat formal dan materiil sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah, yakni dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dibuatkan akta jual beli agar memiliki kekuatan hukum yang sah¹⁶.

¹⁵ Robert Coe and others, *Research Methods and Methodologies in Education (2nd Ed.)* (SAGE Publications, 2017).

¹⁶ Sahat Hangoluan Maruli Tua Sinaga, 'Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli', *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 10.1 (2024), 138–50.

Ketentuan ini bersumber pada asas hukum perdata bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak lebih dari apa yang dimilikinya. Prinsip tanggung jawab dan kepatuhan terhadap norma hukum tersebut juga sejalan dengan pandangan bahwa aktivitas ekonomi maupun kepemilikan harta harus disertai etika dan kewajiban hukum yang jelas.¹⁷ Dalam tanah hasil korupsi, persoalan pertama yang muncul adalah status kepemilikan koruptor atas tanah tersebut. Apabila tanah diperoleh dengan menggunakan uang hasil korupsi, maka secara perdata jual beli antara koruptor dengan penjual awal tetap sah selama memenuhi syarat subjektif dan objektif pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Koruptor membayar harga dengan uangnya, penjual menerima uang tersebut dan menyerahkan tanah, sehingga terjadi peralihan hak secara formal. Namun cacat hukum melekat pada sumber dana yang digunakan, bukan pada proses jual belinya. Akibatnya, secara formal koruptor tercatat sebagai pemilik sah dalam sertifikat hak atas tanah, meskipun secara moral dan pidana kepemilikannya tercela karena berasal dari kejahatan. Problematika hukum yang timbul terletak pada asal-usul perolehan dana, bukan pada mekanisme peralihan hak itu sendiri.

Persoalan keabsahan semakin mengemuka ketika objek yang telah beralih tangan kembali dipindahtanggankan kepada pihak lain. Keabsahan peralihan hak menjadi lebih kompleks ketika tanah yang sudah atas nama koruptor kemudian dijual kepada pihak ketiga. Dalam perspektif hukum perdata, jual beli antara koruptor sebagai penjual dan pembeli sebagai pihak ketiga harus dinilai berdasarkan parameter yang sama dengan jual beli pada umumnya. Prosedur administrasi pertanahan yang panjang dan birokratis seringkali menyebabkan informasi mengenai objek tanah tidak tersaji secara lengkap atau akurat kepada public.¹⁸ Apabila pembeli melakukan transaksi dengan prosedur yang benar, membayar harga yang wajar, dan tidak mengetahui adanya cacat pada hak penjual, maka jual beli tersebut sah dan mengikat para pihak. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli diterbitkan oleh instansi berwenang dan atas nama penjual, sehingga pembeli memiliki dasar yang kuat untuk percaya bahwa penjual adalah pemilik yang sah. Dalam lalu lintas hukum, kepercayaan terhadap apa yang tampak di permukaan dilindungi oleh asas *koperlijk crediet* yang

¹⁷ Firdaus, Darmawan, and Saputra.

¹⁸ Rendra Bhaktie Kusuma, 'Kepastian Hukum Bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah', *Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi Dan Hukum*, 2.5 (2025), 437-49.

menjadi fondasi sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah. Perlindungan terhadap pihak yang bertindak secara wajar dan mengikuti prosedur yang berlaku memang menjadi dasar penting untuk menjaga stabilitas kegiatan ekonomi dan transaksi masyarakat.¹⁹ Dengan demikian, dari sudut pandang hukum perdata semata, peralihan hak kepada pembeli yang beritikad baik adalah sah dan pembeli memperoleh hak yang sempurna atas tanah tersebut. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi konsekuensi logis dari sistem hukum pertanahan yang berbasis pada kepastian dan kepercayaan publik.

Pendekatan hukum pidana memperluas analisis dengan menitikberatkan pada asal-usul harta kekayaan. Hukum pidana membawa perspektif yang berbeda dengan memperkenalkan konsep *follow the money* dan perampasan aset hasil kejahatan. Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi mengatur bahwa setiap harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi dapat dirampas untuk negara. Ketentuan ini bersifat imperatif dan bertujuan untuk memulihkan kerugian keuangan negara yang timbul akibat korupsi. Hukum pidana di Indonesia belum menjamin keadilan dan hak asasi manusia bagi pihak ketiga yang bertindak dengan itikad baik (*bona fide*) dalam melindungi aset-aset yang disita dalam kasus korupsi dan pencucian uang.²⁰ Upaya pencegahan penyalahgunaan kekayaan melalui instrumen hukum pidana juga terlihat dalam berbagai regulasi lain yang mengatur aktivitas ekonomi agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat.²¹ Dalam perspektif ini, tanah yang dibeli dengan uang korupsi tetap dianggap sebagai aset yang terkait dengan kejahatan, meskipun secara formal telah beralih kepada pihak ketiga. Negara memiliki hak untuk menelusuri dan merampas aset tersebut sepanjang dapat dibuktikan bahwa aset itu berasal dari korupsi. Hak negara ini sering disebut sebagai hak menuntut kembali aset yang telah berpindah tangan. Namun hak ini tidak bersifat absolut dan harus berhadapan dengan prinsip perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik yang diakui dalam hukum perdata dan hukum acara pidana itu sendiri.

¹⁹ Rommy Hardiansah and Arif Rachman Putra, 'Building Regional Economic Stability Through Effective Legal Protection for Micro, Small, and Medium Enterprises in Indonesia', *Journal of Social Science Studies*, 3.1 (2023), 15–22.

²⁰ Arief Patramijaya, 'Criminal Legal Protection for Bona Fide Third Parties Over Assets in Corruption and Money Laundering Cases', *Sriwijaya Law Review*, 8.1 (2024), 171–82.

²¹ Tamjidillah Noor and others, 'Implementation of Criminal Regulations on The Use of Hazardous Chemicals in Food Distribution', *International Journal of Service Science, Management, Engineering, and Technology*, 4.3 (2023), 13–17.

Terjadi ketegangan normatif antara kepentingan pemulihan aset negara dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak terlibat dalam tindak pidana.

Pertautan dua rezim hukum ini memperlihatkan kompleksitas dalam menentukan keabsahan peralihan hak. Interaksi antara hukum perdata dan hukum pidana untuk menilai keabsahan peralihan hak atas tanah hasil korupsi menimbulkan ketegangan yang sulit dihindari. Hukum perdata berangkat dari asumsi bahwa kepastian hukum dalam transaksi memerlukan perlindungan terhadap kepercayaan yang wajar dari para pihak. Jika setiap pembeli harus menyelidiki asal-usul dana penjual, maka lalu lintas hukum akan terhambat dan biaya transaksi meningkat. Perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dianggap sebagai elemen penting dalam menjaga kepastian dan efisiensi transaksi dalam sistem hukum modern.²² Sebaliknya, hukum pidana berangkat dari kepentingan publik yang lebih besar untuk memberantas kejahatan dan memulihkan kerugian negara. Membiarkan aset korupsi beredar bebas di masyarakat berarti membiarkan kejahatan membuahkan hasil dan memberikan insentif bagi pelaku kejahatan. Ketegangan ini harus diselesaikan dengan menemukan titik keseimbangan yang adil, di mana kepentingan pemberantasan korupsi tidak mengorbankan kepentingan individu yang tidak bersalah, dan sebaliknya perlindungan terhadap individu tidak menjadi tameng bagi pelaku kejahatan untuk menyamarkan asetnya. Urgensi pengembalian aset yang berasal dari tindak pidana korupsi didasarkan pada pencegahan aset tersebut digunakan untuk melakukan kejahatan lain di masa depan dan memastikan pelaku korupsi tidak terus menguasai aset yang diperoleh secara melawan hukum.²³ Pemulihan aset hasil kejahatan juga menunjukkan bahwa mekanisme penyitaan dan perampasan aset merupakan instrumen penting dalam memutus keuntungan ekonomi dari kejahatan serta meningkatkan efektivitas kebijakan antikorupsi.²⁴ Harmonisasi antara kepastian hukum dan kepentingan publik menjadi kunci dalam merumuskan solusi yang berkeadilan.

²² Ugo Mattei, 'Comparative Law and Property Rights', *American Journal of Comparative Law*, 63.1 (2015), 45–70.

²³ Ade Mahmud, Husni Syawali, and Rizki Amrulloh, 'Keadilan Substantif Dalam Proses Asset Recovery Hasil Tindak Pidana Korupsi', *Jurnal Suara Hukum*, 3.2 (2021), 227–50.

²⁴ Michael Levi and Peter Reuter, 'Money Laundering and Asset Recovery: Policy Challenges and Research Priorities', *European Journal on Criminal Policy and Research*, 12.3–4 (2006), 289–305.

Dalam praktiknya, konsep itikad baik menjadi titik temu antara dua kepentingan hukum yang berseberangan. Konsep keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan publik sering menjadi dasar dalam menilai keadilan suatu hubungan hukum, terutama ketika menyangkut hak atas tanah dan perlindungan terhadap pihak yang bertransaksi secara sah.²⁵ Dalam praktik peradilan, penyelesaian ketegangan ini sering dilakukan dengan menggunakan konsep pembeli beritikad baik sebagai instrumen penyeimbang. Apabila pihak ketiga yang membeli tanah dari koruptor dapat membuktikan bahwa ia bertindak dengan itikad baik, artinya ia tidak mengetahui dan tidak patut mengetahui bahwa tanah tersebut berasal dari korupsi, maka peralihan hak kepadanya dianggap sah dan negara tidak dapat merampas tanah tersebut. Pihak ketiga yang beritikad baik dalam memperoleh kembali barang miliknya yang dirampas dalam tindak pidana korupsi telah mendapatkan perlindungan hukum sepanjang pihak ketiga mampu membuktikan bahwa dirinya tidak terkait dengan tindak pidana yang dilakukan oleh terpidana²⁶. Sebaliknya, apabila pihak ketiga terbukti mengetahui atau seharusnya mengetahui asal-usul tanah yang bermasalah, maka peralihan hak kepadanya tidak memperoleh perlindungan hukum dan negara tetap dapat merampas tanah tersebut. Pendekatan ini sejalan dengan adagium *fraus omnia corrumpit* bahwa kecurangan merusak segala sesuatu, yang berarti bahwa pihak yang bertindak dengan itikad buruk tidak layak dilindungi oleh hukum. Namun penerapan konsep ini dalam praktik menghadapi tantangan besar dalam hal pembuktian pengetahuan atau ketidaktahuan pihak ketiga. Standar pembuktian dan parameter objektif itikad baik menjadi faktor krusial dalam menentukan batas perlindungan hukum tersebut.

Penentuan standar itikad baik menjadi aspek sentral dalam memberikan perlindungan hukum yang proporsional. Pembentukan standar seperti ini penting agar penilaian hakim tidak hanya bergantung pada persepsi subjektif, tetapi juga pada ukuran rasional yang dapat diterapkan secara umum dalam berbagai kasus

²⁵ Moch Aziz, Sulani, and Suwito, 'Land Acquisition, Land Rights, and Consignment: A Policy Framework for Legal Certainty and Social Justice in National Development', *Journal of Social Science Studies*, 3.1 (2023), 281–94.

²⁶ Tri Novianti and Ricky Fadila, 'Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Atas Keberatan Putusan Pengadilan Terhadap Putusan Perampasan Barang Bukan Kepunyaan Terdakwa Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi', *Petita*, 4.2 (2022), 218–321.

hukum.²⁷ Kriteria itikad baik dalam transaksi tanah hasil korupsi memerlukan elaborasi yang cermat. Hukum tidak dapat menggunakan ukuran subjektif murni karena pengetahuan seseorang tentang asal-usul tanah sulit dibuktikan. Karena itu, hukum mengembangkan ukuran objektif dengan menggunakan standar orang pada umumnya dalam situasi yang sama. Seorang pembeli dikategorikan beritikad baik jika ia bertindak sebagaimana layaknya orang yang wajar dan hati-hati untuk melakukan transaksi jual beli tanah. Ia harus memeriksa sertifikat, mencocokkan data fisik dan data yuridis, memastikan penjual adalah orang yang tercantum dalam sertifikat, membayar harga yang wajar sesuai NJOP atau harga pasar, dan melakukan transaksi melalui prosedur yang benar di hadapan pejabat umum. Apabila semua langkah ini dilakukan dan tetap tidak ditemukan tanda-tanda kejanggalan, maka pembeli dianggap telah memenuhi standar kehati-hatian yang wajar dan layak dilindungi. Sebaliknya, jika pembeli mengabaikan tanda-tanda kejanggalan yang seharusnya disadari oleh orang pada umumnya, maka ia dianggap bertindak dengan itikad buruk. Itikad baik sebagai landasan hak kepemilikan pembeli tercermin dari standarnya sebagai wujud tindakan jujur dan hati-hati dalam jual beli tanah.²⁸ Parameter objektif tersebut menjadi instrumen penting untuk membedakan pembeli yang patut dilindungi dari pihak yang tidak layak memperoleh perlindungan hukum.

Penerapan standar ini menuntut ketelitian dalam membaca situasi konkret di lapangan. Kehati-hatian dalam proses peralihan hak sering dianggap sebagai langkah penting untuk menghindari sengketa dan konflik kepemilikan di kemudian hari.²⁹ Penerapan standar objektif ini dalam kasus tanah hasil korupsi memerlukan kepekaan terhadap indikator-indikator khusus yang mungkin muncul. Misalnya, jika tanah dijual dengan harga jauh di bawah harga pasar, jika penjual terburu-buru dan memberikan berbagai kemudahan tidak wajar, jika status penjual sebagai pejabat publik yang sedang menghadapi masalah hukum, atau jika transaksi dilakukan secara tersembunyi tanpa melalui prosedur yang

²⁷ Aryanto Aryanto and others, 'Legal Analysis of Consumer Protection and the Legal Consequences of Default in House Sale-Purchase Agreements by Business Actors', *Journal of Social Science Studies*, 3.2 (2023), 31–38.

²⁸ Muhammad Faisal, 'Makna Itikad Baik Sebagai Landasan Hak Kepemilikan Pembeli: Wujud Standar Tindakan Dalam Menentukan Kejujuran Pembeli', *Jurnal Mercatoria*, 14.1 (2021), 9–19.

²⁹ Suwito Suwito and others, 'Urgensi Balik Nama Tanah Warisan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Pencegahan Konflik Di Indonesia', *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 5.2 (2025), 1981–96.

benar, maka semua ini adalah indikator yang seharusnya menimbulkan kecurigaan bagi pembeli yang wajar. Kriteria pembeli beritikad baik haruslah *buyer* yang tidak mengetahui cacat dalam objek jual beli serta telah memeriksa aspek yuridis dan faktual transaksi.³⁰ Pembeli yang mengabaikan indikator-indikator tersebut dan tetap membeli tanah tidak dapat mengklaim dirinya sebagai pembeli beritikad baik. Ia dianggap setidaknya lalai untuk melakukan pemeriksaan yang memadai, dan kelalaian ini menyebabkan ia kehilangan perlindungan hukum. Pendekatan ini memberikan insentif bagi masyarakat untuk melakukan transaksi secara hati-hati dan transparan, sekaligus mempersulit upaya pencucian aset korupsi melalui pihak ketiga yang sengaja dipasang sebagai pembeli palsu. Kehati-hatian dan transparansi menjadi prasyarat utama bagi lahirnya perlindungan hukum atas dasar itikad baik.

Kondisi normatif di Indonesia menunjukkan adanya fragmentasi pengaturan yang berdampak pada kepastian hukum. Di Indonesia, pengaturan tentang perlindungan pembeli beritikad baik dalam tanah hasil korupsi masih tersebar dalam berbagai peraturan dan belum terintegrasi secara sistematis. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi isu penting yang menuntut perhatian serius dari sistem hukum dan lembaga peradilan.³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perlindungan umum melalui konsep *bezit* dan *verkrijging* yang dilandasi itikad baik. Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya mengatur tentang pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi mengatur tentang perampasan aset tetapi tidak secara eksplisit mengatur kedudukan pihak ketiga. Sementara itu, Undang-Undang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang memberikan definisi tentang harta kekayaan yang terkait dengan tindak pidana dan kewajiban pelaporan bagi pihak-pihak tertentu. Ketiadaan pengaturan yang terintegrasi ini menyebabkan perbedaan interpretasi dan inkonsistensi putusan pengadilan dalam perkara serupa. Sebuah putusan mungkin melindungi pembeli beritikad baik, sementara putusan lain dalam kasus yang hampir sama justru memenangkan negara dan merampas tanah dari tangan pembeli. Kebutuhan akan harmonisasi regulasi

³⁰ Damario Tanoto and Aad Rusyad Nuridin, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah', *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 10.7 (2022), 1650–62.

³¹ Ferdian Yudhistira and Krisnadi Nasution, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Tanah Yang Belum Dibaliknamakan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 389/Pdt. G/2023/Pn Bks)', *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 3.5 (2025), 462–68.

menjadi mendesak guna menjamin konsistensi dan kepastian dalam praktik peradilan.

Aspek kelembagaan turut menentukan validitas dan perlindungan dalam peralihan hak atas tanah. Keabsahan peralihan hak juga perlu ditinjau dari perspektif peran dan tanggung jawab pejabat umum yang terlibat dalam proses peralihan. Dalam transaksi tanah, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan transaksi tersebut. Pembeli beritikad baik yang melakukan transaksi melalui PPAT dengan prosedur yang sah akan mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi sengketa, karena transaksi tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.³² Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan subjek dan objek dalam setiap akta yang dibuatnya. Mereka harus melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, status kepemilikan tanah, dan kelengkapan dokumen pendukung. Apabila dalam proses pemeriksaan ini ditemukan kejanggalan, notaris wajib menolak untuk membuat akta. Dalam praktiknya, banyak kasus korupsi tanah melibatkan notaris yang lalai atau bahkan ikut membantu proses pemalsuan dokumen. Dalam situasi demikian, pembeli yang mengandalkan pada akta notaris mungkin dirugikan karena akta yang dibuat tidak mencerminkan keadaan sebenarnya. Namun pembeli tetap dapat menuntut ganti rugi kepada notaris atas kelalaiannya, meskipun tuntutan ini tidak mengembalikan tanah yang hilang. Karena itu, penguatan peran notaris sebagai garda depan dalam pencegahan pencucian aset korupsi melalui transaksi tanah menjadi sangat penting. Profesionalitas dan integritas pejabat umum menjadi faktor krusial dalam menjamin keabsahan sekaligus perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Dimensi prosedural turut menentukan arah dan hasil penyelesaian sengketa tanah hasil korupsi. Dari perspektif hukum acara, pembuktian tentang asal-usul tanah dan pengetahuan pembeli menjadi inti dari setiap sengketa yang melibatkan tanah hasil korupsi. Dalam sistem hukum Indonesia, alat bukti surat, keterangan saksi, persangkaan, dan petunjuk dapat digunakan untuk membuktikan apakah suatu tanah berasal dari korupsi dan apakah pembeli mengetahui hal tersebut. Seringkali, bukti tidak langsung atau *circumstantial evidence* menjadi sangat penting karena pihak ketiga jarang meninggalkan bukti

³² Asmah Asmah, 'Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah', *Yustitiabelen*, 11.2 (2025), 85–100.

tertulis tentang pengetahuannya. Harga yang tidak wajar, hubungan keluarga atau bisnis antara pembeli dan koruptor, waktu transaksi yang berdekatan dengan proses penyidikan, serta pola transaksi yang tidak lazim dapat digunakan sebagai persangkaan bahwa pembeli mengetahui atau setidaknya patut mengetahui asal-usul tanah. Sertifikat hak atas tanah diakui sebagai alat bukti yang kuat oleh majelis hakim dalam persidangan sengketa pertanahan selama data fisik dan data yuridisnya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah.³³ Hakim diberi kebebasan untuk menilai fakta-fakta ini dan menarik kesimpulan berdasarkan rasa keadilan dan keyakinannya. Namun kebebasan ini juga membawa risiko subjektivitas yang tinggi jika tidak diimbangi dengan parameter yang jelas. Perumusan standar pembuktian yang terukur menjadi kebutuhan penting guna menjaga konsistensi dan kepastian hukum dalam praktik peradilan.

Kesimpulan normatif menekankan perlunya keseimbangan antara kepastian hukum dan penegakan keadilan. Keabsahan peralihan hak atas tanah hasil korupsi tidak dapat ditentukan secara tunggal, melainkan bergantung pada interaksi kompleks antara ketentuan hukum perdata, hukum pidana, dan hukum acara. Secara perdata, peralihan hak kepada pembeli beritikad baik adalah sah dan mengikat, selama memenuhi syarat-syarat umum jual beli. Namun secara pidana, negara memiliki hak untuk menelusuri dan merampas aset hasil korupsi yang dapat membatasi atau bahkan meniadakan keabsahan peralihan tersebut. Titik keseimbangan ditemukan pada konsep itikad baik yang dioperasionalkan melalui standar kehati-hatian objektif. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik di Indonesia ditentukan oleh pemenuhan prosedur hukum formal dan ketidaktahuan pembeli atas cacat hukum objek jual beli, sehingga jika kedua hal ini terpenuhi, pembeli beritikad baik memperoleh kepastian hukum atas haknya.³⁴ Pembeli yang memenuhi standar ini dilindungi oleh hukum dan peralihan hak kepadanya tetap sah, sehingga negara tidak dapat merampas tanah tersebut. Sebaliknya, pembeli yang lalai atau bahkan beritikad buruk tidak memperoleh perlindungan, sehingga negara tetap dapat merampas tanah dari tangannya. Dengan demikian, keabsahan peralihan hak sangat ditentukan oleh kualitas subjektif pembeli dan proses transaksi yang dilakukannya, yang harus

³³ Opan Satria Mandala, Suarjana Suarjana, and Syarifuddin Syarifuddin, 'Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Atas Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan', *Jurnal Fundamental Justice*, 2.2 (2021), 67–86.

³⁴ Rafael Tunggu, 'Legal Protection of Good Faith Buyers in Resolution of Land Rights Disputes', *Eduvest-Journal of Universal Studies*, 4.1 (2024), 211–25.

dibuktikan secara cermat dalam setiap perkara konkret. Penerapan prinsip itikad baik menjadi instrumen utama untuk menyeimbangkan kepentingan individu dan kepentingan publik dalam peralihan hak atas tanah hasil korupsi.

Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Tanah Hasil Korupsi dan Keseimbangannya dengan Kepentingan Negara

Prinsip perlindungan pembeli beritikad baik menjadi fondasi penting bagi kelancaran transaksi dan kepastian hukum. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan salah satu sendi utama dalam sistem hukum perdata modern. Asas ini bersumber pada pertimbangan bahwa lalu lintas hukum akan lumpuh jika setiap pembeli harus melakukan penyelidikan mendalam tentang riwayat kepemilikan dan asal-usul harta penjual. Masyarakat harus dapat mengandalkan pada apa yang tampak di permukaan, dalam hal ini sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi berwenang. Ketika seseorang membeli tanah dari pihak yang tercatat sebagai pemilik dalam sertifikat, membayar harga yang wajar, dan melakukan transaksi melalui prosedur yang benar di hadapan pejabat umum, ia berhak mendapatkan perlindungan hukum atas hak yang diperolehnya. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam pembelian dan kepemilikan tanah adalah konsep yang sangat penting dalam hukum properti untuk mencegah terjadinya gangguan atau permasalahan dalam proses kepemilikan tanah.³⁵ Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dipandang sebagai mekanisme penting untuk menjaga kepercayaan publik dan stabilitas transaksi dalam pasar properti modern.³⁶ Perlindungan ini mencakup baik terhadap gugatan pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut maupun terhadap upaya negara untuk merampasnya sebagai aset hasil kejahatan. Tanpa perlindungan semacam ini, tidak ada kepastian dalam setiap transaksi tanah dan nilai tanah sebagai objek ekonomi akan merosot karena tingginya risiko hukum. Memastikan perlindungan bagi pembeli beritikad baik menjadi kunci bagi stabilitas pasar tanah dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

Tantangan utama terletak pada keseimbangan antara kepentingan publik dan perlindungan individu. Dalam tanah hasil korupsi, perlindungan terhadap

³⁵ Nonih Kurniasih, Yuherman Yuherman, and Mohammad Ismed, ‘Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir Dan Sita Pada Sertipikat Hak Atas Tanah’, *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2.9 (2023), 3566–75.

³⁶ Michael Bridge, ‘The Role of Good Faith in Property Transactions’, *Oxford Journal of Legal Studies*, 35.2 (2015), 321–43.

pembeli beritikad baik menghadapi tantangan serius karena berbenturan dengan kepentingan negara yang sangat kuat untuk memberantas korupsi dan memulihkan kerugian keuangan negara. Korupsi telah merusak tatanan kehidupan berbangsa dan bernegara, menggerogoti sumber daya pembangunan, serta menciptakan ketidakadilan sosial. Oleh karena itu, upaya pemberantasannya harus dilakukan secara maksimal, termasuk melalui perampasan aset-aset yang diperoleh dari kejahatan tersebut. Negara memiliki hak dan kewajiban untuk menelusuri, membekukan, dan merampas aset hasil korupsi di mana pun berada, termasuk yang telah beralih kepada pihak ketiga. Namun hak negara ini tidak boleh dijalankan secara absolut tanpa mempertimbangkan dampaknya terhadap pihak ketiga yang tidak bersalah. Di sinilah letak persoalan keseimbangan yang harus dicari solusinya. Hukum pidana di Indonesia hingga saat ini belum mampu menjamin keadilan dan hak asasi pihak ketiga yang beritikad baik dalam melindungi aset-asetnya yang disita dalam perkara korupsi dan pencucian uang, karena perlindungan tersebut masih sangat bergantung pada kebijakan aparat dan keputusan hakim dalam proses penanganan perkara.³⁷ Perlindungan terhadap pihak ketiga yang tidak bersalah juga dipandang sebagai prinsip penting agar kebijakan perampasan aset tidak menimbulkan ketidakadilan baru dalam proses penegakan hukum.³⁸ Negara harus dapat merampas aset korupsi secara efektif, tetapi pada saat yang sama harus melindungi warga negaranya yang menjadi korban dari kejahatan orang lain. Pengembangan kerangka hukum yang seimbang antara penegakan hukum pidana dan perlindungan pembeli beritikad baik menjadi urgensi untuk memastikan keadilan substantif dan kepastian hukum.

Standar itikad baik harus diperketat untuk menyeimbangkan kepentingan publik dan perlindungan individu. Kriteria pembeli beritikad baik dalam tanah hasil korupsi memerlukan perumusan yang lebih ketat dibandingkan dengan transaksi biasa. Hal ini disebabkan oleh tingginya kepentingan publik dalam pemberantasan korupsi dan besarnya potensi penyalahgunaan perlindungan hukum oleh para pihak yang ingin menyamarkan aset korupsi. Karena itu, selain memenuhi syarat umum seperti membayar harga wajar dan melakukan transaksi melalui prosedur benar, pembeli juga harus menunjukkan bahwa ia telah melakukan pemeriksaan yang memadai terhadap latar belakang penjual dan

³⁷ Patramijaya.

³⁸ Nicholas Ryder, 'Asset Recovery and the Protection of Third Parties', *Journal of Financial Crime*, 19.3 (2012), 276–89.

tanah yang dibelinya. Pemeriksaan ini mencakup pengecekan identitas penjual, riwayat kepemilikan tanah, status hukum tanah, dan ada tidaknya sengketa yang tercatat di pengadilan atau kantor pertanahan. Majelis Hakim dalam sengketa penguasaan tanah telah menerapkan prinsip perlindungan hukum represif terhadap pembeli yang beritikad baik, dan notaris seharusnya memberikan perlindungan hukum preventif dengan menyosialisasikan larangan praktik pembuatan akta nominee yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.³⁹ Standar kehati-hatian (*due diligence*) dalam transaksi properti menjadi instrumen penting untuk mencegah penyalahgunaan sistem hukum oleh pelaku kejahatan ekonomi.⁴⁰ Pembeli yang hanya mengandalkan sertifikat tanpa melakukan pemeriksaan lebih lanjut, terutama jika ada indikator kejanggalan, tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik yang layak dilindungi. Dengan demikian, standar kehati-hatian yang dituntut dari pembeli menjadi lebih tinggi ketika bertransaksi dalam situasi yang berpotensi terkait dengan korupsi. Standar kehati-hatian yang dituntut dari pembeli menjadi lebih tinggi ketika bertransaksi dalam situasi yang berpotensi terkait dengan korupsi, sekaligus menegaskan perlunya peran aktif notaris dan aparat terkait dalam menjaga integritas transaksi.

Profil penjual menjadi titik perhatian utama dalam menilai itikad baik pembeli. Salah satu indikator penting yang harus diperhatikan pembeli adalah profil penjual. Apabila penjual adalah pejabat publik, terutama yang menduduki jabatan strategis dengan penghasilan tidak sebanding dengan nilai tanah yang dijual, pembeli seharusnya lebih waspada. Demikian pula jika penjual adalah pihak yang sedang menghadapi masalah hukum, terutama kasus korupsi, atau jika tanah yang dijual bernilai sangat besar sementara penjual tidak memiliki sumber penghasilan yang jelas untuk memperoleh tanah tersebut. Dalam situasi demikian, pembeli yang bijaksana akan melakukan pemeriksaan lebih lanjut, misalnya dengan meminta keterangan tentang asal-usul perolehan tanah, memeriksa bukti pembayaran pajak, atau bahkan melakukan konfirmasi kepada instansi terkait. Prinsip kehati-hatian menjadi sangat penting untuk mencegah

³⁹ Talitha Mumtaz and Sri Widyawati, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Penguasaan Tanah', *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5.4 (2025), 2669–80.

⁴⁰ Liz Campbell, 'Due Diligence and Property Transactions in the Context of Economic Crime', *International Journal of Law, Crime and Justice*, 54 (2018), 1–12.

potensi sengketa dan menjamin kepastian hukum dalam setiap tahapan jual beli tanah, termasuk verifikasi legalitas identitas penjual dan status hak atas tanah.⁴¹ Dalam praktik administrasi hukum dan perpajakan, keberadaan dokumen resmi yang terdaftar juga dipandang sebagai instrumen penting untuk memberikan perlindungan hukum dan memastikan keabsahan suatu transaksi atau kepemilikan.⁴² Jika pembeli mengabaikan indikator-indikator ini dan tetap membeli tanah, ia dianggap setidaknya lalai untuk melakukan pemeriksaan yang memadai. Kelalaian ini menyebabkan ia kehilangan status sebagai pembeli beritikad baik, sehingga negara tetap dapat merampas tanah tersebut darinya meskipun ia mengaku tidak mengetahui asal-usulnya. Evaluasi menyeluruh terhadap profil penjual menjadi prasyarat untuk memastikan perlindungan hukum bagi pembeli.

Peran pejabat publik menjadi faktor penentu dalam menegakkan kepastian hukum dan menilai itikad baik pembeli. Peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses transaksi menjadi sangat krusial untuk menentukan ada tidaknya itikad baik pembeli. Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan berkewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak. Kehadiran notaris dengan produk hukumnya, yaitu akta autentik, mencerminkan peran negara dalam menjamin kepastian hukum, karena akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian mutlak.⁴³ Untuk menjalankan tugasnya, notaris harus melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan subjek dan objek transaksi, serta memastikan bahwa para pihak memahami hak dan kewajibannya. Apabila notaris menemukan kejanggalan dalam transaksi, ia wajib menolak untuk membuat akta. Jika notaris tetap membuat akta meskipun terdapat indikasi kuat bahwa tanah tersebut bermasalah, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana, perdata, dan administratif. Bagi pembeli, keberadaan akta notaris yang dibuat dengan prosedur benar menjadi bukti awal yang kuat bahwa ia telah melakukan transaksi secara layak. Namun akta notaris tidak melindungi pembeli dari tuntutan negara

⁴¹ Djoni Sumardi Gozali, 'Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan', *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3.3 (2025), 2727–36.

⁴² Muchamad Catur Rizky and Didit Darmawan, 'The Role of Registered Certificate (SKT) as an Instrument of Legal Protection in Indonesian Tax Administration', *International Journal of Health, Economics, and Social Sciences (IJHESS)*, 7.3 (2025), 1204–9.

⁴³ Ghozy Ahmad Rasyid, 'Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT. DPS.)', *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 2.6 (2025), 1238–47.

jika kemudian terbukti bahwa pembeli seharusnya mengetahui atau setidaknya mencurigai adanya masalah dalam transaksi tersebut. Integritas dan profesionalitas notaris menjadi kunci dalam memastikan transaksi berjalan sah sekaligus memberikan perlindungan awal bagi pembeli beritikad baik.

Praktik peradilan menunjukkan perlunya standarisasi kriteria dan kepastian hukum. Dalam praktik peradilan Indonesia, terdapat variasi putusan mengenai perlindungan pembeli beritikad baik dalam kasus tanah hasil korupsi. Beberapa putusan cenderung melindungi pembeli secara absolut sepanjang mereka dapat menunjukkan bukti transaksi yang sah dan sertifikat hak atas tanah. Perlindungan ini bukan hanya bersifat normatif, tetapi juga harus diterapkan secara konkret dalam putusan pengadilan.⁴⁴ Putusan-putusan semacam ini menekankan pada aspek kepastian hukum dan perlindungan terhadap kepercayaan yang wajar dalam lalu lintas hukum. Pembeli yang telah membayar harga, mengurus balik nama, dan menguasai tanah secara nyata dianggap telah memperoleh hak yang sempurna yang tidak dapat diganggu gugat oleh negara, meskipun tanah tersebut berasal dari korupsi. Sebaliknya, putusan lain lebih memprioritaskan kepentingan pemberantasan korupsi dan memerintahkan perampasan tanah dari tangan pembeli meskipun pembeli mengaku beritikad baik. Putusan-putusan semacam ini biasanya didasarkan pada pertimbangan bahwa korupsi adalah kejahatan luar biasa yang harus diberantas dengan cara luar biasa, termasuk dengan merampas asetnya di mana pun berada. Variasi putusan ini mencerminkan belum adanya parameter yang seragam tentang kriteria pembeli beritikad baik dan keseimbangan yang tepat antara perlindungan individu dan kepentingan negara. Penyusunan pedoman yudisial yang jelas menjadi penting untuk mengurangi inkonsistensi dan meningkatkan kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik sekaligus memastikan efektivitas pemberantasan korupsi.

Yurisprudensi Mahkamah Agung menegaskan praktik standar kehati-hatian sebagai tolok ukur itikad baik pembeli. Mahkamah Agung melalui berbagai putusannya telah mencoba merumuskan kriteria pembeli beritikad baik secara lebih konkret. Dalam beberapa yurisprudensi, dinyatakan bahwa pembeli beritikad baik adalah pembeli yang melakukan transaksi jual beli dengan

⁴⁴ Kevin James Michael Marbun, R Suharto, and Sri Wahyu Ananingsih, 'Tinjauan Yuridis Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Atas Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 88/Pdt. G/2023/PN Byw)', *Diponegoro Law Journal*, 14.3 (2025), 1–12.

prosedur yang benar, membayar harga yang wajar, dan tidak mengetahui adanya cacat pada hak penjual. Dalam beberapa putusan pengadilan, hakim menilai bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pihak yang membeli tanah dengan prosedur yang sah di hadapan PPAT, melunasi harga, serta melakukan kehati-hatiannya dalam memeriksa keabsahan hak penjual, sehingga memenuhi syarat untuk memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik sesuai pedoman Mahkamah Agung.⁴⁵ Pengetahuan di sini mencakup baik pengetahuan aktual maupun pengetahuan yang seharusnya diketahui oleh orang yang bertindak hati-hati. Dengan kata lain, pembeli tidak cukup hanya mengaku tidak tahu, tetapi harus dapat menunjukkan bahwa ketidaktahuannya itu wajar dan tidak disebabkan oleh kelalaian untuk melakukan pemeriksaan. Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa beban pembuktian tentang itikad baik berada pada pembeli, bukan pada negara atau pihak yang menggugat. Pembeli harus membawa bukti-bukti yang meyakinkan bahwa ia telah melakukan transaksi secara hati-hati dan tidak mengetahui adanya masalah. Jika pembeli gagal membuktikan itikad baiknya, maka tanah dapat dirampas untuk negara. Penerapan pedoman yudisial Mahkamah Agung menekankan perlunya bukti konkret atas kehati-hatian dan ketidaktahuan yang wajar sebagai syarat utama perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

Perlindungan pembeli beritikad baik harus selaras dengan hak negara untuk menegakkan keadilan dan memulihkan kerugian. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak berarti bahwa negara kehilangan haknya untuk memulihkan kerugian keuangan negara. Dalam hal tanah tidak dapat dirampas karena telah beralih kepada pembeli beritikad baik, negara tetap dapat menuntut ganti rugi kepada koruptor atau kepada pihak-pihak yang terbukti terlibat dalam pencucian aset. Koruptor masih memiliki harta lain yang dapat disita, atau jika tidak ada, ia tetap terikat kewajiban untuk membayar uang pengganti sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi. Kebijakan perampasan aset hasil korupsi yang menyentuh pihak ketiga yang beritikad baik masih menghadapi tantangan yuridis dan praktis dalam memadukan prinsip keadilan bagi pihak ketiga dengan kewajiban negara untuk memulihkan kerugian keuangan negara.⁴⁶ Dengan demikian, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak berarti

⁴⁵ Opan Satria Mandala dkk. 'Konstruksi Perlindungan Hukum, 1–24.

⁴⁶ Kholilah Delvi Syauqi Huda, Yuliati Yuliati, and Bambang Sugiri, 'The Forfeiture of Corruption Assets and the Legal Position of Innocent Third Parties: Normative Challenges and Policy Gaps', *INVEST Journal of Sharia & Economi Law*, 5.1 (2025), 164–84.

pembebasan koruptor dari tanggung jawab, melainkan hanya mengalihkan objek perampasan dari tanah yang sudah beralih kepada harta lain yang masih dikuasai koruptor. Pendekatan ini menjaga keseimbangan antara perlindungan individu dan kepentingan negara, karena negara tetap dapat memulihkan kerugiannya meskipun melalui mekanisme yang berbeda. Sistem hukum harus mampu mengintegrasikan perlindungan pembeli beritikad baik dengan penegakan hak negara atas aset hasil korupsi untuk mencapai keadilan substantif.

Perlindungan hukum pidana dan perdata berjalan bersamaan namun tetap memiliki kerangka masing-masing. Dalam pencucian uang, tanah hasil korupsi yang dijual kepada pembeli beritikad baik dapat dianggap telah melalui proses *layering* atau pelapisan yang bertujuan untuk menyamarkan asal-usul harta. Pelaku pencucian uang dipidana apabila menyembunyikan atau menyamarkan asal-usul harta kekayaan yang diketahuinya atau yang patut diduga merupakan hasil tindak pidana, sehingga unsur subjektif *mens rea* unsur pidana pencucian uang menuntut adanya pengetahuan atau patut menduga atas asal usul harta tersebut.⁴⁷ Proses ini merupakan bagian dari tipologi pencucian uang yang sering dilakukan oleh pelaku kejahatan. Namun jika pembeli benar-benar tidak mengetahui asal-usul harta dan melakukan transaksi secara wajar, maka ia tidak dapat dipidana sebagai pelaku pencucian uang. Unsur pengetahuan dalam tindak pidana pencucian uang mensyaratkan bahwa pelaku mengetahui atau patut menduga bahwa harta yang diterimanya merupakan hasil kejahatan. Pembeli beritikad baik yang tidak memiliki pengetahuan tersebut tidak memenuhi unsur pidana. Namun ia tetap dapat kehilangan tanahnya jika negara berhasil membuktikan bahwa tanah itu berasal dari korupsi dan pembeli tidak dapat membuktikan itikad baiknya. Dengan demikian, perlindungan pidana dan perlindungan perdata terhadap pembeli beritikad baik berjalan pada jalur yang berbeda meskipun saling terkait. Standar itikad baik dan beban pembuktian menjadi kunci untuk membedakan antara risiko pidana dan hak kepemilikan perdata bagi pembeli yang sah.

Penguatan regulasi domestik menjadi kunci untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan. Di Indonesia, upaya untuk menyeimbangkan perlindungan pembeli beritikad baik dengan kepentingan pemberantasan korupsi memerlukan pengaturan yang lebih komprehensif. Rancangan Undang-Undang Perampasan

⁴⁷ Yonathan Sebastian Laowo, 'Kajian Hukum Tindak Pidana Pencucian Uang (Money Loundring)', *Jurnal Panah Keadilan*, 1.1 (2022), 70–87.

Aset yang telah lama dibahas di parlemen seharusnya dapat mengakomodasi keseimbangan ini dengan merumuskan secara tegas kriteria pembeli beritikad baik, mekanisme pembuktian, dan akibat hukum bagi para pihak. Pelaksanaan perampasan aset hasil tindak pidana di Indonesia belum dapat mengakomodir kebutuhan pengembalian kerugian keuangan negara, sehingga diperlukan pembentukan peraturan perundang-undangan yang lebih tegas dan komprehensif untuk mengatur perampasan aset yang dapat merangkul aspek perlindungan pihak ketiga beritikad baik.⁴⁸ Sayangnya, pembahasan RUU ini belum juga selesai sehingga praktik penegakan hukum masih mengandalkan pada ketentuan yang tersebar dalam berbagai peraturan dan yurisprudensi yang belum tentu konsisten. Sambil menunggu pengaturan yang lebih komprehensif, para hakim perlu mengembangkan yurisprudensi yang konsisten dengan menggunakan parameter yang jelas dan dapat diprediksi. Parameter ini harus mencakup aspek prosedural seperti kelengkapan dokumen dan keabsahan akta, aspek substantif seperti kewajaran harga dan kesesuaian dengan NJOP, serta aspek subjektif seperti pengetahuan atau ketidaktahuan pembeli tentang asal-usul tanah. Dengan parameter yang jelas, masyarakat dapat mengetahui standar perilaku yang diharapkan dan menyesuaikan transaksinya agar terlindungi oleh hukum. Harmonisasi antara regulasi nasional dan praktik yudisial menjadi langkah strategis untuk menyeimbangkan perlindungan pembeli beritikad baik dengan kepentingan negara dalam pemberantasan korupsi.

Risiko hukum bagi pembeli beritikad baik menjadi isu kritis dalam transaksi tanah hasil korupsi. Persoalan lain yang muncul adalah ketika tanah hasil korupsi dibeli oleh pembeli beritikad baik tetapi kemudian tanah tersebut disita dan dirampas oleh negara karena pembeli tidak mampu membuktikan itikad baiknya. Perampasan aset dalam kasus korupsi sering kali berdampak pada ketidakpastian hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik, karena pembuktian itikad baik dan kepemilikan yang sah masih menjadi kendala utama di pengadilan sehingga menimbulkan risiko hilangnya hak milik pihak ketiga.⁴⁹ Dalam situasi demikian, pembeli kehilangan tanah yang telah dibayarnya lunas. Pertanyaannya, kepada siapa pembeli dapat meminta ganti rugi? Apakah kepada koruptor

⁴⁸ Febby Mutiara Nelson, 'Perampasan Aset Tanpa Pidanaan: Suatu Perbandingan Indonesia Dan Australia', *Jurnal Ius Constituendum*, 7.2 (2022), 246–61.

⁴⁹ Tantimin Tantimin, 'Penyitaan Hasil Korupsi Melalui Non-Conviction Based Asset Forfeiture Sebagai Upaya Pengembalian Kerugian Negara', *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 5.1 (2023), 85–102.

sebagai penjual yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, kepada notaris yang lalai untuk membuat akta, atau kepada negara yang merampas tanahnya? Dalam hukum perdata, pembeli dapat menggugat koruptor berdasarkan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah yang tidak seharusnya dijual atau karena telah menyembunyikan cacat pada haknya. Namun jika koruptor tidak mampu membayar ganti rugi, pembeli mungkin tidak mendapatkan apa-apa. Pembeli juga dapat menggugat notaris jika terbukti notaris lalai untuk menjalankan tugasnya, misalnya dengan tidak melakukan pemeriksaan yang memadai atau tidak memberikan penyuluhan hukum yang benar. Namun gugatan kepada notaris hanya akan menghasilkan ganti rugi sebatas kelalaian notaris, yang mungkin jauh lebih kecil dari nilai tanah. Negara sendiri umumnya tidak memberikan kompensasi kepada pembeli yang tanahnya dirampas, karena perampasan didasarkan pada asal-usul tanah yang cacat. Situasi ini menunjukkan betapa besar risiko yang dihadapi pembeli tanah, dan karena itu kehati-hatian dalam bertransaksi menjadi sangat penting. Pembeli harus selalu melakukan pemeriksaan menyeluruh dan memahami risiko hukum sebelum melakukan transaksi untuk meminimalkan kemungkinan kerugian yang tidak dapat dikompensasikan.

Kesimpulan akhir menekankan pentingnya keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan negara. Kesimpulan dari analisis ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah hasil korupsi harus diberikan secara proporsional dengan mempertimbangkan dua kepentingan yang saling bersaing: kepentingan individu untuk memperoleh kepastian hukum dalam transaksi dan kepentingan negara untuk memberantas korupsi dan memulihkan kerugian keuangan negara. Keseimbangan dapat dicapai dengan merumuskan kriteria itikad baik yang ketat namun adil, yang mencakup standar kehati-hatian objektif, kewajaran harga, prosedur transaksi yang benar, dan tidak adanya pengetahuan tentang cacat hak penjual. Pembeli yang memenuhi kriteria ini layak dilindungi dan tanah yang dibelinya tidak dapat dirampas oleh negara. Sebaliknya, pembeli yang tidak memenuhi kriteria, baik karena itikad buruk maupun karena kelalaian berat, tidak memperoleh perlindungan dan tanahnya tetap dapat dirampas. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad baik pada proses perampasan aset korupsi masih menghadapi tantangan karena belum adanya standar objektif yang jelas mengenai itikad baik dan mekanisme kompensasi, sehingga berpotensi

mengancam kepastian hukum bagi pihak ketiga yang benar-benar tidak bersalah.⁵⁰ Negara di sisi lain harus mengoptimalkan upaya pencegahan agar tanah hasil korupsi tidak mudah beralih, serta menyiapkan mekanisme kompensasi bagi pembeli yang benar-benar tidak bersalah namun tetap kehilangan tanahnya. Dengan keseimbangan ini, hukum dapat menjalankan fungsinya secara optimal: melindungi hak individu, memberantas kejahatan, dan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh masyarakat. Penerapan prinsip perlindungan hukum yang proporsional dan mekanisme pencegahan yang efektif memungkinkan hukum menjalankan fungsinya secara optimal: melindungi hak individu, memberantas kejahatan, dan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh masyarakat.

Penutup

Kajian ini menyimpulkan bahwa keabsahan peralihan hak atas tanah hasil korupsi tidak dapat ditentukan secara tunggal, melainkan bergantung pada interaksi antara ketentuan hukum perdata dan hukum pidana. Dari perspektif hukum perdata, peralihan hak kepada pembeli yang memenuhi syarat subjektif dan objektif jual beli adalah sah, terutama jika pembeli bertindak dengan itikad baik. Namun dari perspektif hukum pidana, negara memiliki hak untuk menelusuri dan merampas aset hasil korupsi yang dapat membatasi atau meniadakan keabsahan peralihan tersebut. Titik keseimbangan ditemukan pada konsep itikad baik yang dioperasionalkan melalui standar kehati-hatian objektif. Pembeli yang memenuhi standar ini dengan melakukan pemeriksaan memadai, membayar harga wajar, dan bertransaksi melalui prosedur benar layak dilindungi sehingga tanahnya tidak dapat dirampas. Sebaliknya, pembeli yang lalai atau beritikad buruk tidak memperoleh perlindungan sehingga negara tetap dapat merampas tanah tersebut. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik harus diberikan secara proporsional dengan mempertimbangkan kepentingan pemberantasan korupsi, sehingga tercipta keseimbangan antara kepastian hukum dalam transaksi perdata dan efektivitas pemulihan aset negara.

Temuan studi ini berimplikasi pada perlunya harmonisasi antara hukum perdata dan hukum pidana dalam penanganan aset hasil korupsi yang beralih

⁵⁰ Emil Mursyidin Nasution, M Citra Ramadhan, and Rafiqi Rafiqi, 'Legal Protection Against Third Parties in Good Faith in the Process of Asset Confiscation of Corruption Crimes (Study On Pt. Asabri)', *Sosioedukasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan Dan Sosial*, 14.4 (2025), 4658–69.

kepada pihak ketiga. Bagi hakim, implikasi yuridisnya adalah perlasanadan pertimbangan yang lebih komprehensif dengan menggunakan parameter itikad baik objektif untuk memutus perkara. Bagi notaris dan PPAT, diperlukan peningkatan kehati-hatian dan peran sebagai gatekeeper dengan melakukan pemeriksaan mendalam terhadap setiap transaksi yang berpotensi terkait korupsi. Bagi pembentuk undang-undang, hasil studi ini menguatkan urgensi pengesahan RUU Perampasan Aset yang mengatur secara tegas kriteria pembeli beritikad baik dan mekanisme perlindungannya. Bagi akademisi, studi ini membuka ruang pengembangan teori tentang titik singgung hukum perdata dan pidana dalam pemberantasan korupsi.

Disarankan agar Mahkamah Agung menerbitkan peraturan atau surat edaran yang memberikan pedoman seragam tentang kriteria pembeli beritikad baik dalam perkara tanah hasil korupsi. Para hakim disarankan mengembangkan yurisprudensi yang konsisten dengan menggunakan parameter objektif seperti kewajaran harga, prosedur transaksi, dan pemeriksaan latar belakang. Notaris dan PPAT disarankan meningkatkan due diligence dalam setiap transaksi properti, termasuk memverifikasi sumber dana dan profil penjual. Pemerintah disarankan segera menyelesaikan pembahasan RUU Perampasan Aset dengan memasukkan ketentuan perlindungan pembeli beritikad baik secara proporsional. Masyarakat disarankan melakukan pemeriksaan menyeluruh sebelum membeli tanah, termasuk mengecek riwayat kepemilikan dan status hukum penjual, serta menggunakan jasa notaris yang terpercaya. Penelitian lanjutan disarankan untuk melakukan studi empiris tentang praktik peradilan dan efektivitas perlindungan pembeli beritikad baik di pengadilan.

Daftar Pustaka

- Alexander, Gregory S, 'The Social-Obligation Norm in American Property Law', *Cornell Law Review*, 94 (2011), 745–820
- Aryanto, Aryanto, Didit Darmawan, Rio Saputra, Arif Rachman Putra, and Mochamad Irfan, 'Legal Analysis of Consumer Protection and the Legal Consequences of Default in House Sale-Purchase Agreements by Business Actors', *Journal of Social Science Studies*, 3 (2023), 31–38
- Asmah, Asmah, 'Tinjauan Terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah', *Yustitiabelen*, 11 (2025), 85–100

- Aziz, Moch, Sulani, and Suwito, 'Land Acquisition, Land Rights, and Consignment: A Policy Framework for Legal Certainty and Social Justice in National Development', *Journal of Social Science Studies*, 3 (2023), 281–94
- Brennen, Bonnie S, *Qualitative Research Methods for Media Studies* (Routledge, 2012)
- Bridge, Michael, 'The Role of Good Faith in Property Transactions', *Oxford Journal of Legal Studies*, 35 (2015), 321–43
- Brun, Jean-Pierre, Anastasia Sotiropoulou, Larissa Gray, Clive Scott, and Kevin M Stephenson, *Asset Recovery Handbook: A Guide for Practitioners (2nd Ed.)* (DC: World Bank & United Nations Office on Drugs and Crime, 2020)
- Campbell, Liz, 'Due Diligence and Property Transactions in the Context of Economic Crime', *International Journal of Law, Crime and Justice*, 54 (2018), 1–12
- Cassella, Stefan D, 'Asset Forfeiture Law in the United States and Its Role in Combating Crime', *Journal of Money Laundering Control*, 16 (2013), 5–22
- Chang, Yun-chien, 'Good-Faith Purchase and the Protection of Property Rights', *Journal of Legal Analysis*, 5 (2013), 315–46
- Chang, Yun-chien, *Good-Faith Purchase Property Law: Comparative, Empirical, and Economic Analyses* (Cambridge University Press, 2023)
- Coe, Robert, Michael Waring, Larry V Hedges, and Laura Day Ashley, *Research Methods and Methodologies in Education (2nd Ed.)* (SAGE Publications, 2017)
- Crawford, Michael J R, 'The Riddle of the Good Faith Purchaser', *Oxford Journal of Legal Studies*, 2024
- Darmawan, Didit, 'Prinsip Prinsip Perilaku Organisasi.' (Pena Semesta - PT. JePe Press Media, 2013)
- Darmawan, Didit, Achmad Fatkhur Rokman, Nanda Devi Juniar, Yusrenicha Retna Ningsih, and Nailul Ulah Al Chumairoh Machfud, 'Penguatan Etika Dan Budaya Integritas Aparatur Negara: Upaya Meningkatkan Kepercayaan Publik Terhadap Pelayanan Pemerintah', *Jurnal Administrasi Publik Dan Pemerintahan*, 5 (2026), 80–84
- Darmawan, Didit, Ella Anastaysa Sinambela, and Nur Ika Mauliyah, 'The Effect of Competence, Independence and Workload on Audit Quality', *JARES (Journal of Academic Research and Sciences)*, 1 (2016), 5
- Faisal, Muhammad, 'Makna Itikad Baik Sebagai Landasan Hak Kepemilikan *El-Faqih*, Volume 12, Issue 01, 2026

- Pembeli: Wujud Standar Tindakan Dalam Menentukan Kejujuran Pembeli’, *Jurnal Mercatoria*, 14 (2021), 9–19
- Fajarudin, Mochamad, Dharma Setiawan Negara, and Arif Rachman Putra, ‘Internal Audit Obligations and Corporate Legal Liability for Corruption’, *Journal of Social Science Studies*, 4 (2024), 303–12
- Firdaus, Mohammad, Didit Darmawan, and Rio Saputra, ‘Embezzlement in Corruption Crimes: A Case Study of Government Procurement of Goods and Services’, *Bulletin of Science, Technology and Society*, 1 (2022), 33–37
- Gold, Martin E, and Russell B Zuckerman, ‘Indonesian Land Rights and Development’, *Colum. J. Asian L.*, 28 (2014), 41
- Gozali, Djoni Sumardi, ‘Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan’, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3 (2025), 2727–36
- Hardyansah, Rommy, and Arif Rachman Putra, ‘Building Regional Economic Stability Through Effective Legal Protection for Micro, Small, and Medium Enterprises in Indonesia’, *Journal of Social Science Studies*, 3 (2023), 15–22
- Harefa, Benihamoni, and Supardi, ‘Perampasan Aset Tindak Pidana Pencucian Uang: Perlindungan Pihak Ketiga Beritikad Baik Dalam Perspektif Hukum Indonesia’, *Risalah Hukum*, 21 (2025), 135–49
- Huda, Kholilah Delvi Syauqi, Yuliati Yuliati, and Bambang Sugiri, ‘The Forfeiture of Corruption Assets and the Legal Position of Innocent Third Parties: Normative Challenges and Policy Gaps’, *INVEST Journal of Sharia & Economi Law*, 5 (2025), 164–84
- Hufron, Hufron, and Sultoni Fikri, ‘The Urgency of Regulating Forfeiture of Assets Gained from Corruption in Indonesia’, *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 32 (2024), 292–310
- Irfan, Mochamad, and Yusuf Rahman Al Hakim, ‘The Optimizing of Risk Management in Preventing Financial Losses and Maintaining Company Stability’, *Journal of Social Science Studies*, 2 (2022), 61–66
- Irfansyah, Muhammad, Didit Darmawan, and Rommy Hardyansah, ‘Implementation of the Principle of Good Faith in Contract Performance’, *Bulletin of Science, Technology and Society*, 3 (2024), 51–56
- Ivory, Radha, ‘Corruption, Asset Recovery, and the Protection of Property in Public International Law’, *Journal of Financial Crime*, 21 (2014), 469–87

- Kurniasih, Nonih, Yuherman Yuherman, and Mohammad Ismed, 'Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir Dan Sita Pada Sertipikat Hak Atas Tanah', *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2 (2023), 3566–75
- Kusuma, Rendra Bhaktie, 'Kepastian Hukum Bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah', *Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi Dan Hukum*, 2 (2025), 437–49
- Laowo, Yonathan Sebastian, 'Kajian Hukum Tindak Pidana Pencucian Uang (Money Loundring)', *Jurnal Panah Keadilan*, 1 (2022), 70–87
- Levi, Michael, and Peter Reuter, 'Money Laundering and Asset Recovery: Policy Challenges and Research Priorities', *European Journal on Criminal Policy and Research*, 12 (2006), 289–305
- Mahmud, Ade, Husni Syawali, and Rizki Amrulloh, 'Keadilan Substantif Dalam Proses Asset Recovery Hasil Tindak Pidana Korupsi', *Jurnal Suara Hukum*, 3 (2021), 227–50
- Mandala, Opan Satria, Ana Rahmatyar, Saparudin Efendi, Muhammad ZZubaedi, and Syarifuddin, 'Konstruksi Perlindungan Hukum Untuk Pembeli Tanah Beritikad Baik: Analisis Dan Solusi Praktis', *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5 (2024), 1–24
- Mandala, Opan Satria, Suarjana Suarjana, and Syarifuddin Syarifuddin, 'Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Atas Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan', *Jurnal Fundamental Justice*, 2 (2021), 67–86
- Marbun, Kevin James Michael, R Suharto, and Sri Wahyu Ananingsih, 'Tinjauan Yuridis Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Atas Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 88/Pdt. G/2023/PN Byw)', *Diponegoro Law Journal*, 14 (2025), 1–12
- Mattei, Ugo, 'Comparative Law and Property Rights', *American Journal of Comparative Law*, 63 (2015), 45–70
- Mumtaz, Talitha, and Sri Widyawati, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sengketa Penguasaan Tanah', *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5 (2025), 2669–80
- Nasution, Emil Mursyidin, M Citra Ramadhan, and Rafiqi Rafiqi, 'Legal Protection Against Third Parties in Good Faith in the Process of Asset Confiscation of Corruption Crimes (Study On Pt. Asabri)', *Sosioedukasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan Dan Sosial*, 14 (2025), 4658–69

- Nelson, Febby Mutiara, 'Perampasan Aset Tanpa Pemidanaan: Suatu Perbandingan Indonesia Dan Australia', *Jurnal Ius Constituendum*, 7 (2022), 246–61
- Noor, Tamjidillah, Arif Rachman Putra, Mahmud Suyuti, Rafadi Khan Khayru, Mila Hariani, Fayola Issalillah, and others, 'Implementation of Criminal Regulations on The Use of Hazardous Chemicals in Food Distribution', *International Journal of Service Science, Management, Engineering, and Technology*, 4 (2023), 13–17
- Novianti, Tri, and Ricky Fadila, 'Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Atas Keberatan Putusan Pengadilan Terhadap Putusan Perampasan Barang Bukan Kepunyaan Terdakwa Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi', *Petita*, 4 (2022), 218–321
- Patramijaya, Arief, 'Criminal Legal Protection for Bona Fide Third Parties Over Assets in Corruption and Money Laundering Cases', *Sriwijaya Law Review*, 8 (2024), 171–82
- Pertiwi, Trisna Dewi, and Widodo Dwi Putro, 'Legal Analysis of Transfer of Rights to Inherited Land Without the Consent of the Legal Heirs in Indonesia', *International Journal of Research and Innovation in Social Science*, 9 (2025), 2087–96
- Rasyid, Ghozy Ahmad, 'Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 35/PDT/2021/PT. DPS.)', *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 2 (2025), 1238–47
- Rizky, Muchamad Catur, and Didit Darmawan, 'The Role of Registered Certificate (SKT) as an Instrument of Legal Protection in Indonesian Tax Administration', *International Journal of Health, Economics, and Social Sciences (IJHESS)*, 7 (2025), 1204–9
- Rizky, Muchammad Catur, Didit Darmawan, Suwito Suwito, Rio Saputra, and Novritsar Hasitongan Pakpahan, 'Upaya Pemberantasan Korupsi: Tantangan Dan Langkah-Langkah Konkret', *Jurnal Manuhara: Pusat Penelitian Ilmu Manajemen Dan Bisnis: Asosiasi Riset Ilmu Manajemen Dan Bisnis Indonesia*, 1 (2023), 407–19
- Rojak, Jeje Abdul, and Yusuf Rahman Al Hakim, 'Implementation of Corporate Governance in Improving Transparency and Sustainability of Companies in Global Market', *Journal of Social Science Studies*, 3 (2023), 101–6
- Rose-Ackerman, Susan, and Bonnie J Palifka, *Corruption and Government: Causes, Consequences, and Reform* (Cambridge university press, 2016)

- Ryder, Nicholas, 'Asset Recovery and the Protection of Third Parties', *Journal of Financial Crime*, 19 (2012), 276–89
- Saktiawan, Pratolo, Febrian Dirgantara, Didit Darmawan, Saifuddin Isnaini, and Argho Waluyo, 'Evaluating the Effectiveness of Investigation and Prosecution to Improve the Integrity of Law Enforcement in Indonesia', *Judge: Jurnal Hukum*, 6 (2025), 35–45
- Saputra, Rio, Rommy Hardyansah, and Pratolo Saktiawan, 'Preventing Corrupt Practices in Business and Investment Through Effective Law Enforcement', *Journal of Social Science Studies*, 1 (2021), 25–28
- Sinaga, Sahat Hangoluan Maruli Tua, 'Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli', *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 10 (2024), 138–50
- Siska, Eliya Al-Afrida, and Supriyadi, 'Peran Notaris Dalam Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang Di Era Digital Melalui Aplikasi Go Anti Money Laundering (GoAML)', *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 8 (2022), 275–92
- Suhartono, Suhartono, Sudjai Sudjai, Didit Darmawan, Muchamad Catur Rizky, and Pratolo Saktiawan, 'The Effectiveness of Criminal Sanctions in Preventing Corruption: A Literature Review of the Indonesian Legal System', *Bulletin of Science, Technology and Society*, 3 (2024), 43–48
- Sularno, Sularno, Rommy Hardyansah, Novritsar Hasitongan Pakpahan, Febrian Dirgantara, and Kurnia Wijaya, 'Legal Construction of Warehouse Receipts as Bank Financing Collateral: Transfer, Fiduciary Guarantee, Registration, and Accountability of the Parties', *International Journal of Service Science, Management, Engineering, and Technology*, 5 (2024), 39–50
- Suprayitno, Wasis, Kukuh Dwi Kurniawan, and Merve Özkan Borsa, 'Asset Forfeiture of Corruption Proceeds Using the Non-Conviction Based Asset Forfeiture Method: A Review of Human Rights', *Indonesia Law Reform Journal*, 3 (2023), 15–25
- Susanto, Andi, Muhammad Abrori, Dina Sintia Bela, and Aminatus Sadiyah, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kerugian Yang Disebabkan Oleh Ghasab Dan Peningkatan Kesadaran Santri Terhadap Perilaku Ghasab (Studi Kasus Di Pondok Pesantren Darul Falah Cermee Bondowoso)', *KASBANA: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4 (2024), 14–26
- Suwito, Suwito, Parji Parji, Didit Darmawan, Rafadi Khan Khayru, and Febrian Dirgantara, 'Urgensi Balik Nama Tanah Warisan Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Pencegahan Konflik Di Indonesia', *Bureaucracy*

- Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, 5 (2025), 1981–96
- Tanoto, Damario, and Aad Rusyad Nurdin, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah’, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 10 (2022), 1650–62
- Tantimin, Tantimin, ‘Penyitaan Hasil Korupsi Melalui Non-Conviction Based Asset Forfeiture Sebagai Upaya Pengembalian Kerugian Negara’, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 5 (2023), 85–102
- Tunggu, Rafael, ‘Legal Protection of Good Faith Buyers in Resolution of Land Rights Disputes’, *Eduvest-Journal of Universal Studies*, 4 (2024), 211–25
- UNODC, ‘United Nations Convention against Corruption: Implementation Guide and Legislative Guide’ (Vienna: United Nations Office on Drugs and Crime, 2023)
- Wibowo, Agung Satryo, Dharma Setiawan Negara, Antonino Pedro Marsal, and Eugenia Brandao Da Silva, ‘Contractual Instruments’ Effectiveness in Preventing Business Disputes and Ensuring Business Law Stability’, *Journal of Social Science Studies*, 1 (2021), 209–14
- Widiyaningrum, Wahyu, and Iwan Erar Joesoef, ‘Penerapan Asas Actio Paulina Kepailitan Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik: Studi Kasus Putusan Nomor 17/Pdt. G/2019/PN Idm.’, *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8 (2023), 57–74
- Yudhistira, Ferdian, and Krisnadi Nasution, ‘Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Tanah Yang Belum Dibaliknamakan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 389/Pdt. G/2023/Pn Bks)’, *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 3 (2025), 462–68
- Zaid, Yotrim Maklon, Ismail Ismail, and Dewi Iryani, ‘Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia’, *Rio Law Jurnal*, 4 (2023), 319–34