

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih². Dari kerangka dasar ini, jual beli didefinisikan sebagai perjanjian konsensual di mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan barang yang dijual dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota, penjualan dan pembelian tanah diatur dalam hukum acara perdata sebagai perjanjian nominatif. Namun, jual beli tanah adalah pemindahan hak atas tanah dan abangunan secara tunai dan nyata dengan tujuan memindahkan hak dari penjual kepada pembeli.

Jual beli ini merupakan peralihan hak yang memerlukan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT didefinisikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang khusus untuk menerbitkan akta otentik yang berkaitan dengan hak milik tanah dan satuan rumah susun. Dalam kerangka pendaftaran tanah, fungsi PPAT sangat esensial dalam sistem pendaftaran tanah karena membantu kepala

² Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana, “*JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA INDONESIA*”, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.4, Maret 2023. Hal. 4.

kantor pertanahan melakukan beberapa tugas. Bantuan tersebut diwujudkan melalui penerbitan akta sebagai bukti sah telah terjadinya peralihan atau pembebanan hak, yang nantinya menjadi dasar yuridis bagi perubahan dan pendaftaran tanah dalam hal ini yaitu balik nama. Sebagai contoh konkret, peran PPAT sangat penting dalam proses peralihan hak melalui mekanisme jual beli. Peran ini diperlukan untuk menerbitkan akta jual beli (AJB), yang merupakan syarat formal unsur peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Meskipun prosedur peralihan hak atas tanah, baik yang terjadi karena pewarisan tanpa wasiat maupun pemindahan hak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, telah diatur secara ketat dan pihak ketiga tetap dapat mengajukan tuntutan hak atas tanah tersebut.³

Definisi ini menegaskan bahwa jual beli tanah pada dasarnya merupakan perjanjian oblogatoir, yaitu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban bagi para pihak yang saling mengikatkan diri, tetapi tidak serta merta memindahkan hak milik atas tanah sebelum penyerahan secara hukum, dalam hal ini levering. Pasal 1475 KUHPerdata menyatakan secara tegas bahwa “penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli”.⁴

Oleh karena tanah adalah aset bernilai tinggi dan sering menjadi objek sengketa, sangat penting untuk memiliki keamanan hukum saat menjual atau

³ Ferry Susanto Limbong, “PENYEBAB TERJADINYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN KUHP DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA”, Vol. 17, No. 2:943-951, April 2023. Hal. 3-4.

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1475

membeli tanah. Oleh karena itu, untuk melindungi hak pembeli, akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan kewajiban pendaftaran di kantor pertanahan adalah dua aspek yang sangat penting. Proses ini memastikan peralihan hak dicatat dalam buku tanah dan sertifikat untuk menghindari keraguan atau klaim ganda oleh pihak lain di kemudian hari. sehingga tidak menimbulkan keraguan atau klaim ganda di kemudian hari. Selain itu, jika seseorang membeli atau menjual tanah, mereka juga harus memperhatikan ketentuan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan. Hal ini sejalan dengan asas publisitas yaitu agar masyarakat mengetahui status hukum tanah tersebut, serta asas spesialisitas yaitu bahwa hak atas tanah harus jelas objeknya.

a. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk mencatat dan menerbitkan bukti resmi kepemilikan tanah, sehingga hak tersebut dapat dibuktikan secara sah di muka hukum. Hal ini juga memberi perlindungan hukum terhadap klaim pihak lain dan mengurangi risiko sengketa karena data pertanahan menjadi terdokumentasi secara sistematis. Selain itu, pendaftaran berfungsi untuk menerbitkan administrasi pertanahan sehingga pemerintah dapat mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah secara lebih efektif. Data pendaftaran tersebut dapat menjadi dasar bagi kebijakan tata ruang, perencanaan pembangunan, dan pengelolaan sumber daya tanah. Dengan kata lain, pendaftaran bukan hanya sekedar formalitas administrasi semata, namun menjadi instrument penting untuk menjamin hak individu sekaligus mendukung

kepentingan publik dan negara dalam pengelolaan tanah. Menurut Jimmi Jose Sembiring, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan mereka sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan untuk mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) Menjaga administrasi pertanahan yang teratur⁵.

Undang-Undang pokok agrarian dengan jelas menyatakan bahwa tujuan Pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah adalah untuk untuk menjamin kepastian hukum (*rechts cadaster*). selain UUPA, tujuan pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pemegang hak atas tanah akan diberikan sertifikat sebagai bukti yang kuat.

b. Objek Pendaftaran Tanah

Selain menetapkan tujuan penyelenggaraan, regulasi agraria nasional telah membatasi kualifikasi tanah yang harus didaftarkan. Menurut Pasal 9 ayat 1

⁵ J.E. Melky Purba, "ANALISIS HUKUM KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)" 2023. Hal. 2.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah, meliputi:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- 2) Tanah hak pengelolaan;
- 3) Tanah wakaf;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun;
- 5) Hak tanggungan;
- 6) Tanah negara.⁶

Penetapan objek pendaftaran ini berujung pada penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah adalah:

- a) Jenis hak atas tanah (apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak penguasaan tanah lainnya).
- b) Pemegang hak
- c) Keterangan fisik tentang objek tanah.
- d) Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.⁷

2. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau dalam kasus lain, kedua belah pihak setuju untuk

⁶ Ibid., 3.

⁷ Desi Apriani dan Arifin Bur, "KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA" Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 5, Maret 2021. Hal. 8.

melakukan sebuah prestasi⁸. Dalam hal perjanjian atau persetujuan, Pasal 1338 KUHPerdato menyatakan bahwa orang yang membuat persetujuan berlaku sebagai undang-undang. Persetujuan itu tidak dapat ditarik Kembali kecuali kedua belah pihak setuju atau karena alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Selain itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik⁹.

Pasal 1320 KUHPerdato mengatur syarat sah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia, yang berlaku juga untuk perjanjian jual beli tanah. Syarat-syarat ini terdiri dari empat unsur utama: kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Agar perjanjian jual beli tanah memiliki kekuatan hukum yang sempurna, keempat unsur ini harus terpenuhi. Unsur-unsur tersebut antara lain:

a. Kesepakatan Para Pihak

Perjanjian dimulai dengan kesepakatan. Penjual dan pembeli harus mencapai kesepakatan mengenai harga yang disetujui untuk properti tanah yang akan dijual. Kesepakatan ini tidak boleh cacat kehendak seperti paksaan, penipuan, atau ketidakjujuran. Sebuah kesepakatan dapat dibatalkan jika diperoleh melalui cara yang tidak sah. Dalam kebanyakan kasus, kesepakatan ditulis dalam bentuk perjanjian pendahuluan atau langsung dalam akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

⁸ Vika Nur Senda dkk, "IMPLIKASI HUKUM KETIDAKTERPENUHAN SYARAT SUBJEKTIF DALAM PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN" Jurnal Hukum Perdata, Vol. 1 Issue 2, Desember 2024. Hal. 2

⁹ Tim Publikasi Hukumonline, "Rincian Syarat Sah Perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata", hukumonline.com, 7 Agustus 2024, <https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/> diakses pada tanggal 8 Desember 2025.

b. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan berarti bahwa pihak-pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian harus memiliki kemampuan untuk bertindak sesuai dengan hukum. Seseorang dianggap cakap jika mereka tidak dalam pengampuan dan telah dewasa (berusia 21 tahun atau sudah menikah). Perjanjian jual beli tanah dapat dibatalkan jika salah satu pihak tidak cakap, seperti masih dibawah umur atau dalam kondisi tidak mampu mengurus diri sendiri. Hal ini penting untuk memastikan bahwa perjanjian dibuat oleh pihak yang benar-benar memiliki otoritas hukum untuk melakukannya.

c. Suatu Hal Tertentu

Objek jual beli tanah harus jelas dan dapat ditentukan. Tanah yang diperjualbelikan harus memiliki status hak yang sah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai tertentu. Tanah yang bersengketa, tidak memiliki sertifikat, atau tidak terdaftar di Kantor Pertanahan tidak dapat dijual. Asas spesialisitas, yang berarti hak atas tanah harus spesifik dan dapat diidentifikasi, mendorong kejelasan objek ini.

d. Sebab yang Halal

Sebab yang halal berarti tujuan dari perjanjian jual beli tanah harus sesuai dengan hukum, tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan. Misalnya, membeli tanah untuk pembangunan yang sah diperbolehkan, tetapi membeli tanah untuk tujuan yang melanggar hukum, (seperti menutupi tindak pidana atau pencucian uang) tidak sah dan batal secara hukum.

Perjanjian jual beli tanah dapat dibatalkan jika syarat sah perjanjian tidak terpenuhi. Ini terjadi jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal, juga dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu kesepakatan dan kecakapan. Berdasarkan prinsip hukum yang diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata, suatu perjanjian jual beli telah dianggap sah dan mengikat secara hukum segera setelah tercapainya kesepakatan antara pihak-pihak mengenai objek barang dan harganya. Ketentuan ini berlaku mutlak, bahkan jika barang tersebut belum diserahkan kepada pembeli dan pembayaran harga belum dilakukan. Dalam penjelasan Pasal 1458 KUHPerdata, terdapat elemen yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli. Baik penjual maupun pembeli memiliki kewajiban yang harus dipenuhi, kewajiban tersebut meliputi:

- 1) Adanya kewajiban dari penjual untuk memberikan barang yang telah dibeli.
- 2) Adanya kewajiban dari pembeli untuk membayarkan sejumlah uang dari besaran nilai objek yang diperjanjikan terhadap penjual¹⁰.

Oleh karena itu, meskipun kesepakatan telah mengikat, pelaksanaan kewajiban-kewajiban ini adalah Langkah fundamental yang menandai terpenuhinya tujuan akhir dari perjanjian jual beli tersebut, yang jika dilanggar dapat menimbulkan konsekuensi wanprestasi.

¹⁰ Mina Rabiatul Asiyah dkk, "IMPLEMENTASI HUKUM PERIKATAN DALAM TRANSAKSI E-COMMERCE DI INDONESIA", Jurnal Hukum Perdata, Vol. 1 Issue 2, Desember 2024. Hal. 8

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang tertentu, hal ini memberikan kreditur pemegang hak tersebut kedudukan yang lebih diutamakan daripada kreditur lainnya. Artinya, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan jika debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji. Kedudukan tersebut bersifat khusus, namun tidak mengurangi hak preferensi negara atas piutang-piutang tertentu sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku. Menurut penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 butir 6, hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, faktanya adalah benda-benda seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya seringkali merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut¹¹.

Untuk menjamin pelunasan hutang, terutama untuk kredit perbankan dan pembiayaan, hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sangatlah penting. Akibatnya, hak tanggungan memiliki karakteristik khusus yang menjadikannya sebagai hak jaminan yang kuat, di

¹¹ Abdul Azis, “KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH RUMAH TINGGAL”, Jurnal JASS, Vol. 3 No. 2, Juli 2022, Hal. 13.

mana memberikan keamanan hukum kepada para pihak. Salah satu karakteristik hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan memberikan hak preferensi kepada pemegang hak tanggungan;
- b. Hak tanggungan mengikuti objek (tanah) yang dijamin dalam tangan siapapun objek atau hak atas objek tersebut berada;
- c. Hak tanggungan memenuhi prinsip publisitas dan spesialisasi sehingga mengikat pihak ketiga, dan memberikan kepastian hukum;
- d. Hak untuk melakukan tanggung jawab dengan mudah dan jelas¹².

Pada dasarnya, hanya hak atas tanah yang memenuhi persyaratan hukum tertentu yang dapat ditanggung. Persyaratan tersebut mencakup dua hal utama yaitu hak atas tanah harus didaftarkan tanah nasional dan hak tersebut dapat diserahkan kepada orang lain sesuai dengan sifatnya. Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berhubungan dengan Tanah (UUHT) menetapkan ketentuan ini, jenis hak atas tanah yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Milik, yang diatur dalam Pasal 25 UUPA yang memberikan hak terkuat dan terpenuh atas tanah serta dapat diwariskan dan dialihkan;

¹² Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*, Bandung, Citra Aditya Bakti. Hal. 144

- 2) Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UUPA yang memberikan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk tunjaul pertanian, perikanan, atau peternakan;
- 3) Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 39 UUPA yang memberikan hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu.

Selain ketiga hak utama tersebut, hak pakai juga dapat dijadikan objek hak tanggungan. Namun, hak tanggungan atas hak pakai hanya dapat dilakukan apabila hak pakai tersebut diberikan atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, serta memenuhi syarat formal untuk didaftarkan dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Akibatnya, tidak semua hak pakai dapat dianggap sebagai jaminan. Selain itu, hak atas satuan rumah susun juga dapat menjadi objek hak menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang menetapkan bahwa satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang, terlepas dari status tanah induknya, apakah itu berupa hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Hal ini menunjukkan bahwa cakupan hak tanggungan tidak hanya terbatas pada tanah dalam arti fisik, tetapi juga pada tanah yang digunakan sebagai rumah.

Dengan demikian, akibatnya hak tanggungan memainkan peran penting sebagai alat hukum untuk menjamin keamanan bagi kreditur dan melindungi pihak yang berkepentingan. Dengan adanya hak tanggungan, siapapun yang memiliki jaminan pastinya akan memiliki prinsip *droit de preference* atau hak mendahului dan *droit de suite* atau hak mengikuti objek jaminan. Hal ini

memastikan bahwa hutang akan dilunasi dengan cara yang sah menurut hukum positif Indonesia.

2. Asas Publisitas dan Pendaftaran Hak Tanggungan

Asas publisitas menetapkan bahwa pembebanan pembebanan hak tanggungan harus diumumkan kepada umum melalui mekanisme pendaftaran. Hal ini merupakan asas penting dalam hak tanggungan. Untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa di masa depan, publik ingin memberi tahu pihak ketiga bahwa hak atas tanah telah diebani hak tanggungan. Hak tanggungan dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan setempat. Proses ini dilakukan setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh PPAT, yang merupakan akta asli yang berfungsi sebagai dasar untuk pembebanan hak tanggungan. Kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti hak jaminan setelah APHT didaftarkan. Sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan langsung apabila debitur wanprestasi atau cidera janji.

Asas publisitas terkait dengan asas spesialisitas, yang berarti bahwa hak tanggungan hanya dapat diterapkan pada entitas tertentu yang dapat diidentifikasi. Dalam sertifikat hak tanggungan, identitas kreditur dan debitur, jumlah hutang yang dijamin, dan tanah yang dijadikan jaminan disebutkan secara rinci. Hal ini menjamin bahwa hak tanggungan tidak bersifat umum, tetapi spesifik untuk hutang dan objek tertentu.

Dengan adanya asas publisitas dan kewajiban pendaftaran, hak tanggungan menjadi instrumen jaminan yang kuat dan transparan. Selain melindungi debitur, kreditur memperoleh hukum atas haknya, dan pihak ketiga dapat mengetahui status hukum tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat penting yang menentukan status hak tanggungan dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Hal ini lebih dari sekedar informasi administratif.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad baik

1. Konsep Itikad Baik

Itikad baik merupakan prinsip dasar dalam hukum perdata yang mendasari setiap perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan keyakinan bahwa tanah yang dibeli tidak bermasalah secara hukum dan telah memenuhi prosedur yang berlaku. Istilah itikad baik juga mengacu pada sikap jujur, tulus, dan tidak bermaksud merugikan pihak lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Itikad baik terdiri dari dua aspek yakni itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif berkaitan dengan sikap batin pembeli, yaitu keyakinan bahwa transaksi tersebut dilakukan secara legal dan tidak melanggar hukum. Sedangkan itikad baik objektif berkaitan dengan tindakan nyata pembeli, misalnya melakukan pemeriksaan sertifikat tanah, memastikan tidak ada sengketa, serta melaksanakan jual beli di hadapan PPAT sesuai prosedur hukum. Dengan demikian, pembeli beritikad baik bukan hanya sekadar percaya pada penjual, tetapi juga aktif melakukan langkah-langkah kehati-hatian untuk

memastikan keabsahan objek jual beli. Prinsip itikad baik ini sangat penting karena memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang telah berusaha memenuhi kewajiban dan prosedur yang berlaku. Pembeli beritikad baik tetap memperoleh perlindungan hukum jika di kemudian hari muncul sengketa atau klaim dari pihak lain, asalkan dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan dan tanpa niat buruk.

Untuk menjamin kepastian hukum, transaksi peralihan hak atas tanah dan sekaligus melindungi kepentingan pembeli dari potensi sengketa, Mahkamah Agung (MA) telah menerbitkan serangkaian pedoman untuk menyamakan persepsi mengenai persepsi mengenai konsep pembeli beritikad baik. Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, kriteria pembeli yang beritikad baik ditetapkan dalam Rapat Pleno Kamar Perdata, sebagai berikut ini:

- a. Melakukan jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; dan
- b. Berhati-hati dalam memeriksa hal-hal terkait dengan objek perjanjian tersebut.

Ketentuan ini kemudian diperjelas dan dioperasionalkan melalui Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016. SEMA ini berfungsi sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan terkait pengertian pembeli beritikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHPdata yang meliputi:

- 1) Melakukan jual beli sesuai dengan prosedur dan dokumen yang sah menurut peraturan perundang-undangan;

- 2) Berhati-hati dalam memeriksa berbagai aspek yang terkait dengan objek perjanjian, seperti kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli dan status hukumnya, serta nilai transaksi yang layak.¹³

2. Kriteria Pembeli Beritikad Baik

Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 memberikan pedoman mengenai kriteria pembeli beritikad baik. Pedoman ini penting untuk memberikan standar yang jelas dalam praktik peradilan, sehingga hakim memiliki acuan dalam menilai apakah seorang pembeli layak memperoleh perlindungan hukum. Kriteria pembeli beritikad baik menurut SEMA No. 4 Tahun 2016 antara lain:

- a. Pembelian dilakukan dengan prosedur yang sah
Transaksi harus dilakukan sesuai ketentuan hukum, yaitu di hadapan PPAT dengan akta otentik, serta dilanjutkan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan.
- b. Pembeli melakukan pemeriksaan terhadap status tanah
Pembeli wajib memastikan bahwa tanah yang dibeli memiliki sertifikat yang sah, tidak sedang dalam sengketa, tidak dalam status sita, dan tidak dijadikan jaminan utang.
- c. Pembeli membayar harga secara wajar dan tunai

¹³ Handy Firman dan Gunawan, “*Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan dengan Itikad Baik*”, Vol. 6, Desember 2024. Hal. 5.

Pembayaran harus dilakukan sesuai kesepakatan dan mencerminkan nilai ekonomis tanah, sehingga tidak menimbulkan dugaan adanya manipulasi atau perbuatan curang.

d. Pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa

Apabila pembeli mengetahui bahwa tanah sedang bermasalah, maka ia tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.

e. Pembeli bersikap jujur dan transparan

Dalam proses transaksi, pembeli harus menunjukkan sikap terbuka, tidak menyembunyikan fakta, dan tidak melakukan persekongkolan dengan penjual untuk merugikan pihak lain.

Dengan terpenuhinya kriteria tersebut, pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum. Artinya, apabila kemudian muncul pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut, pembeli beritikad baik tetap dilindungi sepanjang ia dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan sesuai prosedur dan tanpa adanya niat buruk.