

EVALUASI YURIDIS ATAS PENGATURAN PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SEMA NO. 4 TAHUN 2016: UPAYA PENGUATAN KEPASTIAN HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH

Adinda Widya Isabel Lamasigi

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia
E-mail: adinda.widya.isabel-2025@fh.unair.ac.id

Antonius Youngky Adrianto

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia
E-mail: antonius@fh.unair.ac.id

Nathania Boenni

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia
E-mail: nathania.boenni-2025@fh.unair.ac.id

Ni Putu Abellia Ryzka Shakadevi

Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Jawa Timur Indonesia
E-mail: abellryzka04@gmail.com

ABSTRAK

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan aspek fundamental dalam menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kompleksitas permasalahan tanah di Indonesia, mulai dari sengketa hak, cacat administrasi, hingga penerbitan sertipikat ganda, menunjukkan perlunya regulasi yang mampu memberikan jaminan keamanan bagi pihak yang telah melakukan transaksi secara sah dan jujur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum, bentuk perlindungan, serta kelemahan pengaturan mengenai pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam SEMA No. 4 Tahun 2016. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta mengkaji doktrin dan yurisprudensi Mahkamah Agung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, asas publisitas pendaftaran tanah, serta Pasal 1338 KUHPerduta menjadi dasar normatif bagi perlindungan pembeli beritikad baik. Namun, SEMA No. 4 Tahun 2016 belum memberikan definisi dan parameter yang komprehensif, tidak memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang, dan belum mengatur mekanisme perlindungan ketika terjadi cacat administrasi akibat kelalaian negara. Yurisprudensi Mahkamah Agung, termasuk Putusan No. 1440 K/Pdt/2016, menunjukkan bahwa bentuk perlindungan yang diberikan antara lain: mempertahankan hak kepemilikan pembeli, menjaga keberlakuan sertipikat, serta memberikan ruang ganti rugi jika terjadi kerugian. Penelitian ini menegaskan bahwa penguatan regulasi diperlukan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih efektif bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia.

Kata kunci: *jual beli tanah; pembeli beritikad baik; kepastian hukum.*

ABSTRACT

Protection for bona fide purchasers plays a fundamental role in ensuring legal certainty in the field of land rights. The complexity of land issues in Indonesia, ranging from ownership disputes and administrative defects to the issuance of duplicate land certificates, highlights the need for regulations capable of providing legal security to parties who have conducted transactions lawfully and in good faith. This study aims to analyze the legal basis, forms of protection, and regulatory weaknesses concerning bona fide purchasers as stipulated in Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 4 of 2016. This research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches, supported by an examination

of legal doctrines and relevant Supreme Court jurisprudence. The findings indicate that the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation No. 24 of 1997, the principle of land registration publicity, and Article 1338 of the Indonesian Civil Code constitute the normative foundation for the protection of bona fide purchasers. However, SEMA No. 4 of 2016 does not provide a comprehensive definition or clear parameters, lacks binding legal force equivalent to statutory law, and fails to regulate protection mechanisms in cases of administrative defects arising from state negligence. Supreme Court jurisprudence, including Decision No. 1440 K/Pdt/2016, demonstrates that forms of protection include the preservation of ownership rights, upholding the validity of certificates, and the availability of compensation for losses suffered. This study concludes that strengthening the regulatory framework is necessary to ensure more effective legal certainty for bona fide purchasers in land sale and purchase transactions in Indonesia.

Keywords: *land sale and purchase; buyer in good faith; legal certainty.*

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang. Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk maka kebutuhan tanah akan terus meningkat, begitu pula dengan meningkatnya perekonomian masyarakat. Hal tersebut dapat dipahami bahwa fungsi tanah antara lain untuk bercocok tanam, membangun rumah atau tempat tinggal, karena salah satu kebutuhan primer manusia adalah memiliki rumah. Selain itu kebutuhan tanah juga untuk pembangunan perekonomian negara.¹

Tanah memegang peranan yang sangat vital dalam kehidupan masyarakat, karena selain berfungsi sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi simbol keberlanjutan hidup mereka. Hak atas tanah merupakan hak untuk memiliki dan menguasai sebidang tanah, yang dapat diberikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum. Ada beberapa macam jenis hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna pakai, dan hak-hak lainnya. Tanah berfungsi sebagai pengayom untuk memastikan masyarakat bisa mencapai kehidupan yang layak, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Dan tanah juga memiliki nilai ekonomis dan merupakan elemen sangat penting dalam era pembangunan nasional dan pertumbuhan ekonomi saat ini. Tidak hanya memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, dan hak atas tanah tidak bersifat mutlak.² Negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara, sehingga suatu kepastian hukum dibutuhkan dalam penguasaannya. Undang-undang telah memberikan perlindungan terhadap penguasaan tanah, dan berdasarkan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik yang dimiliki tersebut dan siapapun tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang.

Oleh karena itu, setiap orang bisa mendapatkan hak atas tanah di Indonesia melalui berbagai cara, termasuk melalui proses jual beli. Dalam upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, seperti jual beli, hibah, Inbreng, tukar menukar, dan lain sebagainya.³ Salah satunya yaitu dengan membeli, melalui perjanjian jual beli, maka hak atas kepemilikan tanah beralih dari penjual ke pembeli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Perjanjian jual beli agar tidak menimbulkan cacat hukum maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya

¹Soimin, Soedharyo, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika, 2004

²chrome-extension://kdpelmjpfafjppnhbloffcjpeomlnpah/https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/view-File/8744/7830

³Mohamad Fajri Mekka Awang dan Ronald Harmoko Putra, "Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Ahli Waris", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2022, h. 1163.

perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Syarat perjanjian jual beli tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam 2 (dua) bagian, yaitu syarat subjektif mencakup kesepakatan, kecakapan, dan syarat objektif berupa suatu hal tertentu, dan causa yang halal, syarat tersebut harus dipenuhi dalam suatu perjanjian.⁴

Bahwa dalam proses perjanjian jual beli hak atas tanah, setelah syarat-syarat terang dan tunainya sudah terpenuhi, langkah berikutnya yaitu penandatanganan perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Pejabat Berwenang (PPAT). Tindakan ini menunjukkan bahwa perbuatan hukum jual beli hak atas tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan juga sebagai tanda penyerahan hak milik atas tanah tersebut ke pembeli dari si penjual.⁵

Perjanjian jual beli tanah di Indonesia membuka celah atau potensi munculnya itikad buruk pada salah satu pihak atau masing-masing pihak. Jika kita memeriksa berbagai variabel yang mengitari permasalahan perjanjian jual beli tanah, maka tingginya sengketa tanah sebagaimana tergambar sebelumnya adalah hal yang lumrah, mengingat baik teori, maupun praktek, perjanjian jual beli tanah memang menunjukkan potensi timbulnya sengketa sangat besar. Lebih dari itu, praktek jual beli tanah di Indonesia tidak saja masih memperlihatkan adanya perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, akan tetapi juga masih ada yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis. Secara yuridis formal, perjanjian jual beli tanah seperti ini tentu sangat ‘rapuh’. Apabila para pihak beritikad baik, mungkin perjanjian yang ‘rapuh’ itu tidak akan menjadi masalah di kemudian hari. Akan tetapi, apabila sebaliknya salah satu pihak beritikad buruk, maka tentu mudah berubah menjadi sengketa dan merugikan pihak lainnya.

Dalam berbagai literatur hukum perdata, asas itikad baik kurang mendapat perhatian dibanding asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda. Padahal disadari atau tidak, kedudukan asas itikad baik sangat penting. Sebelum para pihak melangkah menuju perjanjian, menyepakati perjanjian, dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus didasari dengan itikad baik. Tanpa didasari itikad baik, dapat dipastikan perjanjian jual beli tanah, akan terseret dalam sengketa dan merugikan salah satu atau para pihak itu sendiri. Berangkat dari pemikiran tersebut, paling tidak ada tiga alasan yang menjadikan penelitian ini perlu untuk dilaksanakan.⁶

Keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Putusan sengketa-sengketa perdata yang terkait dengan permasalahan pembeli beritikad baik ini mengandung suatu dilema hukum, karena menempatkan dua belah pihak yang tidak bersalah (pemegang hak asal dan pembeli yang beritikad baik) meminta siapa yang harus dianggap benar.

Dalam praktek peradilan, selama ini sepertinya telah diyakini bahwa pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi. Namun, peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak memberikan suatu petunjuk yang jelas tentang siapa yang dapat dianggap sebagai “Pembeli Yang Beritikad Baik” tersebut. Meskipun demikian, Pasal 531 KUHPerdota menyebutkan bahwa bezit itu beritikad baik, apabila si pemegang kedudukan berkuasa “memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan di dalamnya”. Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota hanya menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan berdasarkan itikad baik, namun juga tidak memuat lebih lanjut siapa pembeli beritikad baik itu.

⁴Maria S.W. Sumardjono, “Aspek Teoretis Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No.18/X/93, Yogyakarta, 1993, h.11 dalam Urip Santoso (n 2). h.361

⁵Hamzah, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Daerah Yang Telah Cukup Terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2017. h.3.

⁶Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*. Jakarta: FH UII, 2017. 33

Perjanjian jual beli tanah di Indonesia membuka celah atau potensi munculnya itikad buruk pada salah satu pihak atau masing-masing pihak. Jika kita memeriksa berbagai variabel yang mengitari permasalahan perjanjian jual beli tanah, maka tingginya sengketa tanah sebagaimana tergambar sebelumnya adalah hal yang lumrah, mengingat baik teori, maupun praktek, perjanjian jual beli tanah memang menunjukkan potensi timbulnya sengketa sangat besar.⁷

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan payung hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya yakni mengajukan upaya hukum melalui lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan. Terdapat perkembangan yang positif bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Pada tahun 2012 diterbitkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin 9 dijelaskan bahwa dapat memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, meskipun setelah terjadinya peralihan hak diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.⁸

Selanjutnya pada tahun 2016, Mahkamah Agung menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4, rumusan hukum kamar perdata mengatur kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi. Ketentuan ini memang memberikan pedoman penting mengenai parameter pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah, dan secara umum dianggap sebagai perkembangan positif dalam praktik peradilan.⁹

Namun dalam SEMA ini belum sepenuhnya menyelesaikan persoalan di lapangan yang masih memiliki kelemahan, yaitu SEMA tidak memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang, kriteria pembeli beritikad baik belum dirumuskan secara rinci, SEMA tidak mengatur mekanisme perlindungan ketika cacat administrasi terjadi karena kelalaian negara, dan tidak memberikan pedoman penyelesaian ketika terdapat benturan antara asas publisitas pendaftaran tanah dan perlindungan pembeli beritikad baik.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka Penulis melakukan Penelitian Hukum dengan judul “Evaluasi Yuridis atas Pengaturan Pembeli Beritikad Baik dalam SEMA No. 4 Tahun 2016: Upaya Penguatan Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah”.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Metode ini melibatkan pengumpulan bahan hukum primer (Peraturan perundang-undangan) terutama pada Undang-undang pokok Agraria, dan bahan hukum sekunder (Buku teks hukum, Jurnal, dan lain-lain), yang kemudian dianalisis secara sistematis dan kualitatif untuk menghasilkan jawaban dan solusi atas permasalahan mengenai itikad baik pembeli dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. Melalui analisis ini, peneliti akan mencoba untuk menggali makna hukum, memahami peraturan yang berlaku, serta memberikan pandangan kritis mengenai regulasi pada pembeli beritikad baik yang dilindungi Undang-Undang dalam jual beli tanah di Indonesia.

⁷Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 72.

⁸<https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/sema-nomor-7-tahun-2012/detail>

⁹<https://jdih.mahkamahagung.go.id/index.php/legal-product/sema-nomor-4-tahun-2016/detail>

C. PEMBAHASAN

1. Dasar Hukum Pada Pembeli Beritikad Baik Yang Dilindungi Undang-Undang Dalam Jual Beli Tanah

Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah bukanlah lahir secara kebetulan, melainkan merupakan konsekuensi dari kebutuhan mendasar akan kepastian hukum. Sejak era kolonial hingga kemerdekaan, masalah kepemilikan tanah di Indonesia selalu kompleks, seringkali diwarnai tumpang tindih hak, sengketa, dan praktik-praktik yang merugikan. Salah satu akar permasalahan yang melatarbelakangi kebutuhan perlindungan ini adalah karakteristik tanah sebagai aset yang tidak bergerak dan langka, namun memiliki nilai ekonomi dan sosial yang sangat tinggi. Hal ini menjadikannya objek yang rentan terhadap manipulasi, penipuan, atau perebutan hak. Tanpa perlindungan yang memadai, masyarakat akan ragu untuk berinvestasi atau melakukan transaksi tanah, yang dapat menghambat pembangunan dan perputaran ekonomi Indonesia.¹⁰

Sistem pendaftaran tanah yang berlaku, meskipun terus disempurnakan pada dasarnya belum sepenuhnya mampu memberikan jaminan mutlak atas keabsahan data kepemilikan. Adanya kemungkinan kesalahan administrasi, pemalsuan dokumen, atau bahkan penerbitan sertipikat ganda oleh oknum, menuntut adanya payung hukum bagi pihak yang bertindak berdasarkan informasi yang sah pada saat transaksi. Kondisi sosiologis masyarakat Indonesia, dimana tidak semua pihak memiliki pemahaman hukum yang mendalam mengenai pertanahan, juga menjadi pertimbangan penting. Banyak transaksi jual beli tanah dilakukan oleh masyarakat awam yang bergantung pada informasi dari pihak ketiga (penjual, makelar, atau bahkan notaris/PPAT). Dalam konteks ini, negara memiliki kewajiban untuk melindungi pihak yang secara objektif telah berusaha melakukan transaksi sesuai prosedur yang umum berlaku.

Kepastian hukum khususnya mengenai itikad baik dalam jual beli tanah juga didorong oleh prinsip kepercayaan masyarakat terhadap lembaga negara. Ketika sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), masyarakat memiliki ekspektasi bahwa dokumen tersebut adalah sah dan valid. Oleh karena itu, jika kemudian terjadi pembatalan atau cacat hukum pada sertipikat, bukan pembeli yang seharusnya menanggung seluruh kerugian, terutama jika pembatalan tersebut bukan karena kesalahannya.

Asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yang berarti bahwa data pendaftaran tanah harus terbuka untuk umum dan dianggap diketahui oleh pihak ketiga, menjadi landasan krusial.¹¹ Namun, asas ini perlu diseimbangkan dengan perlindungan bagi mereka yang telah bertindak berdasarkan data yang dipublikasikan secara resmi.

Pentingnya perlindungan pembeli beritikad baik juga berkaitan dengan stabilitas hukum dan kepastian investasi. Jika setiap transaksi jual beli tanah berpotensi besar untuk digugat atau dibatalkan tanpa perlindungan bagi pembeli yang jujur, maka hal itu akan menciptakan iklim ketidakpastian yang menghambat investasi di sektor properti dan pembangunan secara keseluruhan. Sengketa pertanahan timbul akibat ketidakjelasan status tanah sebelumnya atau adanya pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Dalam keadaan demikian, hukum seyogyanya memberikan penyelesaian yang adil, yaitu dengan memberikan perlindungan terhadap pihak yang telah mengeluarkan usaha serta biaya berdasarkan itikad baik, keyakinan yang patut, dan berlandaskan pada informasi resmi yang tersedia.¹²

¹⁰Ahmadi, F. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beritikad Baik dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(2), 267-280.

¹¹Meidy Triasavira,dkk, "Pergeseran Asas Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Jurnal Jendela Hukum*, 9, no 2 (2022), <https://ejournalwiraraja.com/index.php/FH/article/view/2296>

¹²Asmawati. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya sertipikat Ganda. *Jurnal Lex Theory*, 4(1), 1-13.

Pasal 19 UUPA berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”. Pemerintah mewajibkan pendaftaran hak atas tanah sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat, dengan dilakukannya pendaftaran tanah akan membuat kepemilikan dari tanah menjadi jelas dan mencegah terjadinya sengketa.

Salah satu cara memperoleh hak atas tanah dengan peralihan hak, peralihan hak atas tanah harus memperhatikan prosedur ataupun ketentuan yang berlaku, prosedur yang harus dilakukan untuk melakukan pemindahan hak melalui jual beli, yaitu harus terpenuhinya syarat Materiil dan Formil. Syarat Materiil merupakan syarat yang harus dipenuhi bagi masing-masing pihak dimana pihak penjual merupakan orang yang berhak menjual hak atas tanah tersebut dan pembeli merupakan orang yang berhak membeli hak atas tanah tersebut, dengan artian bahwa para pihak merupakan orang yang mempunyai kewenangan untuk dapat menjual dan membeli hak atas tanah. Penjelasan lebih lanjut, penjual sebagai orang yang hendak menjual hak atas tanah merupakan orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yaitu orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lainnya, cakap hukum dalam usia dewasa atau dapat diwakili oleh walinya, dilakukan sesuai dengan jenis tanahnya, jika berstatus hak milik maka yang dapat membeli hak atas tanah tersebut yaitu perseorangan WNI, Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial, jika berstatus Hak Guna Usaha yang dapat membeli hak atas tanah tersebut yaitu perseorangan WNI, badan hukum Indonesia, jika berstatus Hak Guna Bangunan yang dapat membeli hak atas tanah tersebut yaitu perseorangan WNI, badan hukum Indonesia, jika berstatus Hak Pakai yang dapat membeli hak atas tanah tersebut yaitu perseorangan WNI, perseorangan WNA yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia.¹³

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah secara implisit berdasar Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, syarat formil dalam jual beli hak atas tanah mengatur pada prosedur dan dokumen resmi yang harus dipenuhi agar transaksi yang dilakukan dianggap sah menurut hukum, seperti halnya pendaftaran jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT atau pejabat yang berwenang.¹⁴

Kepemilikan hak atas tanah oleh perseorangan atau badan hukum harus dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sah, pembuktian kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan berbagai macam alat bukti, namun alat bukti yang terkuat adalah sertifikat tanah.¹⁵ Kekuatan berlakunya sertifikat telah ditegaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, yakni dengan memiliki alat bukti sertifikat tanah, pemilik yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut akan memiliki dasar hukum yang kuat jika dikemudian hari adanya sengketa dari tanah tersebut. Dengan demikian, pembeli yang mendasarkan perolehan haknya telah sesuai dengan syarat formil dan materiil, serta data yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah yang sah dan masih berlaku pada saat transaksi dilaksanakan, harus dipandang sebagai pihak yang beritikad baik serta karenanya layak memperoleh perlindungan hukum.¹⁶

Perlindungan hukum juga tercermin dalam ketentuan mengenai pembatalan sertifikat tanah. Apabila sertifikat tanah yang telah diperoleh pembeli beritikad baik kemudian dibatalkan oleh pengadilan atau instansi yang berwenang akibat adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya, misalnya karena kesalahan administrasi atau pemalsuan data oleh pihak

¹³Maria S.W. Sumardjono (n 5) h.367

¹⁴ibid h.369

¹⁵Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, 2009, h. 259-260

¹⁶ Indira Retno Aryatie, Oemar Moechthar and Angela Melani Widjaja, *Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Tika Lestari ed, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2022. h. 145

lain, maka hak pembeli beritikad baik tidak serta-merta hapus. Hukum pada umumnya tetap memberikan perlindungan terhadap kepemilikan pembeli tersebut, mengingat tindakannya didasarkan pada data resmi dan sah yang dikeluarkan oleh negara.¹⁷

Peraturan mengenai perlindungan pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah dirancang untuk menyeimbangkan kepentingan berbagai pihak. Regulasi ini memastikan bahwa masyarakat dapat melakukan transaksi tanah dengan rasa aman, mengetahui bahwa jika mereka telah bertindak dengan jujur dan cermat sesuai prosedur yang ditetapkan, hukum akan berdiri di sisi mereka untuk melindungi hak kepemilikannya.¹⁸

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara eksplisit tidak memiliki satu pasal tunggal yang secara khusus berbunyi “perlindungan pembeli beritikad baik”, prinsip perlindungan tersebut tertanam kuat dalam beberapa pasalnya dan diperkuat oleh peraturan pelaksana serta yurisprudensi Mahkamah Agung. Misalnya, Pasal 19 UUPA menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, yang secara implisit menjadi dasar perlindungan bagi pembeli yang telah memeriksa dan mengandalkan data sertipikat yang terdaftar secara resmi. Kemudian, prinsip itikad baik pembeli diperjelas dan diterapkan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli beritikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”, menegaskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang jujur dan telah menjalankan prosedur jual beli tanah dengan cermat, pembeli wajib mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Selain itu, pembeli juga dituntut untuk bersikap hati-hati dengan melakukan penelitian mengenai status objek tanah yang diperjualbelikan, termasuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar milik penjual dengan bukti kepemilikan yang sah, tidak sedang dalam sengketa, sita, atau menjadi objek jaminan/hak tanggungan. Untuk tanah yang sudah bersertipikat, pembeli perlu memperoleh keterangan resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta menelusuri riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat, sehingga transaksi dapat terlaksana secara sah, aman, dan memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Yang Dilindungi Undang-Undang Dalam Jual Beli Tanah

Pembeli dianggap beritikad baik apabila ia terlebih dahulu melakukan pemeriksaan secara teliti pada fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah, seperti penjual yang tidak berwenang, namun tetap melanjutkan transaksi, maka ia tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.¹⁹ Dalam kajian literatur, pembahasan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam transaksi jual beli tanah masih sangat terbatas. Bahkan pada mulanya, literatur hukum di Indonesia tidak menyinggung adanya kewajiban bagi pembeli untuk menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut. Kemudian, prinsip kehati-hatian mulai dikaji dalam perjanjian jual beli tanah, dengan menegaskan bahwa pembeli memiliki kewajiban untuk memeriksa fakta-fakta yang bersifat material baik sebelum maupun pada saat transaksi berlangsung.²⁰ Selanjutnya, itikad baik para pihak dalam melaksanakan perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, dijadikan dasar oleh Mahkamah

¹⁷Irwanto, B. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Objek Tanah Yang Belum Terdaftar. *Jurnal Hukum Responsif*, 9(1), 12-25.

¹⁸Jamal, A. (2020). Urgensi Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Terhadap Objek Hak Atas Tanah Yang Bersengketa. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 8(3), 1-10.

¹⁹Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Kesepakatan Kamar Perdata huruf a.

²⁰Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, Yogyakarta, UII Press, 2013, hlm 149

Agung Republik Indonesia ketika menetapkan hasil kesepakatan dalam Rapat Pleno Kamar Perdata pada tahun 2014.

Prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah yang menuntut agar pembeli melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan. Berdasarkan peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdara, yakni membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak. Kewajiban pembeli di sini lebih terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini hanya membebaskan kewajiban kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli, karena keterangan ini nantinya dapat menjadi pertimbangan bagi pembeli untuk melanjutkan kesepakatan jual beli.²¹

Asumsi pembentuk undang-undang maupun pandangan yang berkembang dalam literatur menyatakan bahwa keabsahan jual beli tanah dijamin melalui peran PPAT serta mekanisme pendaftaran tanah yang diwajibkan. Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa PPAT dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan wajib memeriksa serta memastikan terpenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:

1. Tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertipikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
2. Tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP;
3. Kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait;
4. Dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan;
5. Obyek tersebut bebas sengketa;
6. Terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan.

Kewajiban pembeli untuk meneliti keabsahan jual beli tampaknya telah dialihkan melalui peran PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan. Namun, berbeda dengan ketentuan yang lebih menitikberatkan pada kewajiban penjual, praktik peradilan justru menegaskan pentingnya asas kecermatan dan kehati-hatian dari pihak pembeli, yaitu dengan menekankan kepada pembeli untuk bertindak responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu keabsahannya, sebelum dan pada saat jual beli tanah terkait dilakukan.²² Menurut hakim, pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik— sehingga tidak mendapatkan perlindungan, jika pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status (para) penjual tanah obyek sengketa.²³ Berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Agung yang berhasil ditelusuri, setidaknya pembeli harus memeriksa hal-hal berikut:

1. Adanya sertipikat hak atas tanah;
2. Pembelian dilakukan melalui prosedur semestinya, yaitu melalui PPAT dan pendaftaran tanah;
3. Kewenangan pihak yang mengalihkan, misalnya dengan mencermati berlaku/tidaknya surat kuasa atau mungkin tanah yang sebenarnya telah dijual ke pihak lain;
4. Pihak yang secara nyata menguasai obyek tersebut;
5. Adanya persetujuan (semua) ahli waris dalam hal penjualan tanah warisan
6. Adanya persetujuan pasangan dalam hal penjualan tanah harta bersama (gono-gini);

²¹Mardjono, R. (2020). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik Akibat sertipikat Cacat Hukum. *Jurnal Hukum Media Justitia*, 2(1), 32-45.

²²Santoso, H. (2019). Konsep Itikad Baik Dalam Hukum Agraria Dan Implikasinya Terhadap Perlindungan Pembeli Tanah. *Jurnal Penelitian Hukum*, 26(1), 101-115.

²³Putusan MARI No.1816 K/Pdt/1989 dan No.340 K/Pdt/1986

7. Kemungkinan adanya perkara sengketa yang masih berjalan atau putusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli;
8. Status tanah, karena pengadilan tidak melindungi pembeli tanah (yang ternyata) berstatus tanah negara yang tidak dapat diperjualbelikan.

Dalam konteks jual beli tanah di Indonesia, posisi pembeli yang beritikad baik memperoleh kedudukan khusus dalam sistem hukum. Perlindungan yang diberikan kepada mereka tidak hanya sekedar formalitas, melainkan berupa mekanisme yang bertujuan menjamin kepastian serta keadilan, terutama karena tanah memiliki nilai ekonomis dan strategis yang tinggi sebagai aset. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bersama peraturan pelaksanaannya secara menyeluruh mengatur perlindungan bagi pembeli yang telah bertindak dengan jujur dan penuh kehati-hatian dari kemungkinan timbulnya kerugian.

Salah satu bentuk perlindungan utama adalah melalui asas publisitas pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengamanatkan setiap hak atas tanah harus didaftarkan dan diumumkan. Ketentuan ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan dipertegas melalui Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan memberikan kepastian hukum serta menghindarkan timbulnya sengketa. Ketika seorang pembeli melakukan transaksi berdasarkan informasi yang tertera pada sertifikat hak atas tanah yang telah terdaftar secara sah, maka pembeli tersebut dianggap beritikad baik. Ini berarti, apabila di kemudian hari muncul masalah terkait riwayat atau keabsahan tanah tersebut, pembeli yang telah mengandalkan data resmi ini akan mendapatkan perlindungan hukum.

Perlindungan konkret lainnya adalah jaminan atas keabsahan sertifikat tanah. Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan. Jika pembeli telah meneliti dan memastikan keaslian sertifikat tersebut, serta melakukan transaksi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, maka ia telah memenuhi standar kehati-hatian.²⁴ Apabila kemudian hari sertifikat tersebut dibatalkan karena kesalahan atau kelalaian yang bukan berasal dari pembeli (misalnya, kesalahan BPN dalam proses penerbitan awal), pembeli beritikad baik umumnya tidak dapat dirugikan secara langsung.²⁵ Regulasi juga menyediakan perlindungan dalam hal tumpang tindih sertifikat atau sengketa hak. Seringkali, sengketa tanah timbul karena adanya dua atau lebih pihak yang mengklaim hak atas bidang tanah yang sama, kadang dengan sertifikat yang berbeda. Dalam kasus seperti ini, pengadilan akan menelusuri siapa di antara para pihak yang memiliki itikad baik dan telah melakukan prosedur yang benar. Pembeli yang terbukti beritikad baik, yakni tidak mengetahui adanya sengketa dan telah bertransaksi sesuai prosedur, akan diprioritaskan perlindungannya.

Hakim di pengadilan dapat menilai apakah seorang pembeli patut memperoleh perlindungan hukum dengan merujuk pada kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dituangkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016. Dalam ketentuan tersebut, ditetapkan dua kriteria utama, yaitu:

- a. Prosedur jual beli tanah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, antara lain:
 1. Pembelian melalui pelelangan umum, atau
 2. Pembelian di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, atau
 3. Pembelian tanah adat/tanah yang belum terdaftar sesuai hukum adat, yakni dilakukan secara tunai dan terang di hadapan atau sepengetahuan Kepala Desa setempat.
- b. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh pembeli dengan melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah, meliputi:

²⁴Khairandy *op.cit* h.150

²⁵Utomo, C. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Akibat Adanya Tumpang Tindih Sertifikat Tanah. *Jurnal Yuridika*, 35(1), 121-135.

1. Memastikan bahwa penjual benar-benar pihak yang berhak atau pemilik tanah berdasarkan bukti kepemilikan yang sah,
2. Meneliti apakah tanah tersebut tidak dalam status sita, serta
3. Untuk tanah bersertipikat, memperoleh keterangan dari BPN mengenai keabsahan sertipikat dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang hak.

Perlindungan juga muncul dalam konteks pembebanan ganti rugi. Apabila dalam suatu sengketa tanah yang telah dibeli oleh pembeli beritikad baik harus dikembalikan kepada pemilik sahnya karena suatu cacat hukum, maka pembeli tersebut berhak menuntut ganti rugi dari pihak yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut, baik dari penjual yang bertindak tidak jujur maupun negara jika terbukti ada kelalaian administrasi dari BPN. Hal ini sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut, sehingga dapat digunakan ketika penjual menjual tanah yang sebenarnya bukan miliknya. Selain itu, menurut Pasal 1491 KUHPerdara, penjual juga memiliki kewajiban memberikan jaminan terhadap gangguan atau tuntutan pihak ketiga atas objek yang dijual (jaminan eviksi), sehingga pembeli tetap terlindungi apabila ternyata tanah yang dibelinya harus diserahkan kepada pihak yang lebih berhak. Perlindungan ini dipertegas kembali dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik agar tidak mudah digugat setelah lewat jangka waktu tertentu, kecuali dapat dibuktikan adanya unsur penipuan atau penyalahgunaan hukum.

Aspek penting lain adalah perlindungan terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak dari pemegang sertipikat yang ternyata cacat hukum. Apabila seseorang membeli tanah dari pemegang sertipikat tersebut tanpa mengetahui cacat hukumnya, dan telah melakukan transaksi dengan itikad baik sesuai prosedur yang berlaku, maka haknya tetap dapat dilindungi. Perlindungan ini didasarkan pada prinsip perlindungan hukum bagi pihak beritikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 serta dikuatkan melalui yurisprudensi Mahkamah Agung, sehingga meskipun secara teori dikenal asas *prior tempore potior in iure* (siapa yang lebih dahulu, dia yang lebih diutamakan), dalam praktik hukum agraria Indonesia prinsip tersebut dimodifikasi dengan memperhatikan itikad baik pembeli.

Putusan-putusan pengadilan, khususnya yurisprudensi Mahkamah Agung, secara konsisten memperkuat perlindungan ini. Berbagai kasus sengketa tanah telah diselesaikan dengan memihak kepada pembeli beritikad baik, menunjukkan bahwa prinsip ini telah menjadi bagian integral dari penegakan hukum agraria di Indonesia. Yurisprudensi ini menjadi pedoman bagi hakim di tingkat bawah dalam memutuskan perkara serupa. Perlindungan ini juga mencakup kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk bertindak profesional dan cermat. PPAT memiliki peran sentral dalam memastikan legalitas transaksi jual beli tanah. Jika PPAT terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya sehingga merugikan pembeli beritikad baik, maka PPAT tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, yang juga merupakan bagian dari mekanisme perlindungan bagi pembeli.²⁶

Bahwa perlindungan ini bukanlah lisensi untuk bertindak sembrono. Pembeli harus secara aktif menunjukkan unsur kehati-hatian yang maksimal. Ini termasuk melakukan pemeriksaan fisik tanah, memastikan batas-batasnya, menanyakan kepada tetangga sekitar mengenai riwayat tanah, serta memastikan bahwa harga yang dibayarkan adalah harga yang wajar dan sesuai dengan nilai pasar, bukan harga yang terlalu murah yang menimbulkan kecurigaan. Semua normatif yang sudah dijelaskan di atas didukung dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440 K/Pdt/2016. Kasus ini muncul karena sengketa sertipikat ganda, dimana dua pihak

²⁶Widyawati, D. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Kasus Pembatalan sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Hukum Prioris*, 7(1), 1-12.

masing-masing memegang sertifikat tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Pembeli dalam kasus ini memperoleh tanah berdasarkan sertifikat yang baru serta telah melalui PPAT dan pendaftaran yang sah. Pertimbangan hakim dalam kasus ini, yaitu BPN telah menerbitkan dua sertifikat untuk objek tanah yang sama; pembeli mengandalkan informasi resmi dari kantor pertanahan, sehingga memenuhi asas publisitas; pembeli tanah menunjukkan iktikad baik dan tidak mengetahui cacat sebelumnya; terakhir, kesalahan administrasi berada pada aparat pertanahan, bukan pembeli. Bentuk perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan untuk kasus ini adalah sertifikat pembeli beriktikad baik dinyatakan sah dan dipertahankan, sedangkan sertifikat lainnya dibatalkan. Kedua, BPN diperintahkan memperbaiki data pertanahan dan dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam kasus ini menegaskan bahwa pembeli beriktikad baik harus diprioritaskan dalam kasus sertifikat ganda, prinsip perlindungan hukum lebih tinggi bagi pembeli yang memperoleh hak dari data publik yang resmi, dan memperkuat penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan pada pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik dalam jual beli tanah merupakan instrumen penting untuk menjamin kepastian hukum, stabilitas ekonomi, serta kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Perlindungan ini lahir karena kompleksitas persoalan pertanahan, mulai dari sengketa hak, cacat administrasi, sertifikat ganda, hingga ketidaktahuan masyarakat terhadap prosedur hukum yang benar. UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, serta asas publisitas pendaftaran tanah memberikan landasan normatif bahwa setiap transaksi yang dilakukan berdasarkan informasi resmi negara harus dihormati dan dilindungi. Prinsip kehati-hatian menjadi syarat utama pembeli agar memperoleh status beriktikad baik, yang secara yurisprudensial dipertegas dalam SEMA No. 4 Tahun 2016. Hakim tidak hanya menilai pemenuhan syarat formil, tetapi juga upaya pembeli untuk memeriksa kewenangan penjual, objek tanah, dan riwayat hukumnya. Apabila pembeli telah bertindak cermat dan jujur, maka hukum memberikan beberapa bentuk perlindungan: mempertahankan hak kepemilikan, mempertahankan sertifikat, serta memberikan hak menuntut ganti rugi jika kerugian terjadi akibat kesalahan penjual atau kelalaian BPN. Yurisprudensi Mahkamah Agung, seperti Putusan No. 1440 K/Pdt/2016 dan putusan-putusan serupa, menunjukkan konsistensi pengadilan dalam mengutamakan perlindungan pembeli beriktikad baik, bahkan ketika terjadi cacat administrasi atau sertifikat ganda. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik tidak hanya bersifat normatif, tetapi memiliki penerapan konkret dalam praktik peradilan Indonesia dan menjadi pilar penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Ahmadi, F. (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah yang Beriktikad Baik dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional". *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(2), 267-280.
- Amin, Muhammad. Nurjannah Septyanun and Yulias Erwin. (2023). "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik pada Jual Beli Hak Atas Tanah". *Collegium Studiosum Journal*, 6(2), 479-491. <https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1099>

- Asmawati. (2020). “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya sertipikat Ganda”. *Jurnal Lex Theory*, 4(1), 1-13.
- Dewi, Made Adi Pranasitha. Komang Febrinayanti Dantes and Muhamad Jodi Setianto. (2023). “Implementasi Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Notariil Pada Proses Jual Beli Hak Atas Tanah di Kantor Notaris/PPAT I Kadek Dony Hartawan.” *Jurnal Komunitas Yustisia*, 6(1), 123-132. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/60288>
- Innaka, Antari, and Mr Sularto. “Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan.” *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2012): 504-514. <https://doi.org/10.22146/jmh.16122>
- Irwanto, B. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Atas Objek Tanah Yang Belum Terdaftar. *Jurnal Hukum Responsif*, 9(1), 12-25.
- Jamal, A. (2020). Urgensi Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Terhadap Objek Hak Atas Tanah Yang Bersengketa. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 8(3), 1-10.
- Kusuma, I. Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat.” *Jurnal Interpretasi Hukum*1, no. 2 (2020): 213-217. DOI:[10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217](https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217)
- Larasati, Fadhila Restyana, and Mochammad Bakri. “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik.” *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2019): 881-902. DOI: [10.31078/jk15410](https://doi.org/10.31078/jk15410)
- Mardjono, R. (2020). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik Akibat sertipikat Cacat Hukum. *Jurnal Hukum Media Justitia*, 2(1), 32-45.38
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*, (Jakarta: FH UII, 2017)
- Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007
- Santoso, H. (2019). Konsep Itikad Baik Dalam Hukum Agraria Dan Implikasinya Terhadap Perlindungan Pembeli Tanah. *Jurnal Penelitian Hukum*, 26(1), 101-115.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004
- Utomo, C. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Akibat Adanya Tumpang Tindih sertipikat Tanah. *Jurnal Yuridika*, 35(1), 121-135.
- Widyawati, D. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Kasus Pembatalan sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Hukum Prioris*, 7(1), 1-12.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, 2009
- Maria S.W. Sumardjono, “Aspek Teoretis Hak Atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No.18/X/93, Yogyakarta, 1993, h.11 dalam Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, 2009
- Putri, Fatma Ayu Jati and Aris Yulia. (2023). “Itikad Baik dalam KUH. Perdata Ketika Melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah”. *Jurnal Ilmiah Hospitality*, 12(2), 699-704, doi: [10.47492/jih.v12i2.2705](https://doi.org/10.47492/jih.v12i2.2705)

Putusan MARI No.1816 K/Pdt/1989 dan No.340 K/Pdt/1986

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Kesepakatan Kamar Perdata huruf a.

Triasavira, M. Sjaifurrachman, and Rofiqi, I. 2022. "Pergeseran Asas Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Jurnal Jendela Hukum* 9, no. 2. <https://ejournalwiraraja.com/index.php/FH/article/view/2296>

Mohamad Fajri Mekka Awang dan Ronald Harmoko Putra, "Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Ahli Waris", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2022. DOI: 10.33474/HUKENO.V6I2.16014

Hamzah, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Daerah Yang Telah Cukup Terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2017.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) / Burgerlijk Wetboek (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/sema-nomor-7-tahun-2012/detail>

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

<https://jdih.mahkamahagung.go.id/index.php/legal-product/sema-nomor-4-tahun-2016/detail>