
Kepastian Hukum Bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah

Rendra Bhaktie Kusuma

Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Merdeka Malang, Indonesia

Rendra_bk@yahoo.com

Article History:

Received : 25-10-2025

Accepted : 31-10-2025

Keywords: *Kepastian Hukum; Pihak Ketiga; I'tikad Baik*

Abstract: *Penelitian ini membahas kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia dengan menitikberatkan pada sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan regulasi turunannya. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif menyebabkan sertifikat tanah tidak sepenuhnya bersifat mutlak, sehingga masih membuka ruang munculnya sengketa kepemilikan dari pihak lain yang merasa sebagai pemilik sebenarnya. Dalam konteks ini, keberadaan pembeli beritikad baik perlu mendapatkan jaminan perlindungan hukum, sebagaimana juga ditekankan dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 yang menegaskan bahwa pembeli beritikad baik atas objek tanah wajib dilindungi. Pendaftaran tanah, sebagaimana diamanatkan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA, berfungsi sebagai alat untuk mewujudkan kepastian hukum melalui penyajian data fisik dan yuridis yang benar. Namun, dalam praktiknya, kelemahan sistem publikasi negatif, perbedaan penafsiran, serta kurang optimalnya verifikasi administratif sering kali menimbulkan persoalan ketika terjadi tumpang tindih kepemilikan. Oleh karena itu, penelitian ini menganalisis bagaimana konsep itikad baik dibuktikan, bagaimana perlindungan terhadap pembeli beritikad baik diberikan melalui instrumen hukum yang ada, serta bagaimana idealnya sistem pendaftaran tanah di reformulasi agar mampu menutup celah sengketa kepemilikan. Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik masih belum konsisten, sehingga diperlukan penguatan regulasi, harmonisasi penafsiran, dan*

peningkatan kualitas administrasi pertanahan untuk mewujudkan kepastian hukum yang lebih efektif dan berkeadilan.

PENDAHULUAN

Pentingnya kepastian hukum terhadap pihak ketiga beritikad baik berkaitan erat dengan asas kepastian hukum, perlindungan hukum, dan asas kepercayaan terhadap administrasi negara, terutama Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yang berarti sertifikat memang bukan bukti absolut, namun memiliki kekuatan pembuktian kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan.¹ Meskipun demikian, kelemahan sistem ini seringkali dieksploitasi oleh pihak-pihak yang melakukan gugatan retroaktif atas penguasaan atau kepemilikan tanah yang telah lama beralih kepada pihak ketiga. Akibatnya, tidak jarang pihak ketiga beritikad baik harus kehilangan tanah yang telah dibeli secara sah, lengkap dengan sertifikat, akta jual beli, dan pemenuhan seluruh persyaratan administratif. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang serius dan mereduksi kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan.

Dalam beberapa putusan, Mahkamah Agung telah menegaskan pentingnya kedudukan pihak ketiga beritikad baik sebagai subjek hukum yang harus mendapatkan perlindungan. Misalnya dalam putusan-putusan terkait sengketa kepemilikan tanah, pengadilan seringkali menekankan bahwa pihak ketiga beritikad baik harus dilindungi untuk menjaga stabilitas transaksi dan kepastian hukum. Namun pada sisi lain, masih banyak putusan yang mengabaikan perlindungan tersebut dengan alasan bahwa peralihan hak yang diterima pihak ketiga berasal dari proses yang dianggap cacat menurut penggugat. Kondisi ini menunjukkan adanya disharmoni antara teori hukum, regulasi positif, dan praktik peradilan terkait perlindungan pihak ketiga dalam sengketa tanah. Disharmoni tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan, terutama karena tanah memiliki nilai ekonomi yang terus meningkat sehingga rentan dijadikan objek spekulasi atau sengketa.²

Salah satu persoalan utama dalam sengketa tanah yang melibatkan pihak ketiga beritikad baik adalah ketidakseragaman putusan pengadilan. Beberapa pengadilan tingkat pertama hingga kasasi masih menafsirkan konsep “itikad baik” secara berbeda-beda. Ada pengadilan yang berpendapat bahwa pihak ketiga harus melakukan verifikasi secara mendalam terhadap asal-usul tanah, sementara yang lain berpendapat bahwa selama pihak ketiga telah memeriksa sertifikat, memastikan status tanah tidak dalam sengketa, dan bertransaksi di hadapan PPAT, maka pihak ketiga dianggap telah beritikad baik. Perbedaan penafsiran ini melahirkan ketidakpastian hukum yang signifikan, mengingat transaksi tanah merupakan suatu

¹ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2014, hlm. 71

² Wasis Susetio, *Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Agraria*, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 3, Desember 2013.

bentuk perbuatan hukum yang memerlukan kepastian, stabilitas, dan perlindungan dari negara.

Selain itu, prosedur administrasi pertanahan yang panjang dan birokratis seringkali menyebabkan informasi mengenai objek tanah tidak tersaji secara lengkap atau akurat kepada publik. Situasi ini berdampak pada pembeli yang percaya sepenuhnya kepada data yang ditampilkan oleh pejabat administrasi negara, khususnya BPN. Secara teoritis, asas kepercayaan (*trust principle*) seharusnya membuat masyarakat dapat mengandalkan informasi dari negara tanpa harus melakukan investigasi sendiri yang terkadang di luar kemampuan mereka sebagai masyarakat awam, oleh karenanya harus dipastikan bahwa penjual tanah benar-benar pemilik yang sah dan tidak ada hak pihak lain yang dilanggar atau terabaikan.³ Namun dalam praktik, ketika kemudian diketahui bahwa terdapat pihak yang menggugat kepemilikan tanah tersebut, pembeli justru sering dianggap lalai memeriksa riwayat tanah lebih jauh. Keadaan ini memperlihatkan adanya ketidakseimbangan perlindungan antara pemilik lama, pihak bersengketa, dan pihak ketiga beritikad baik.

Di sisi lain, regulasi mengenai perlindungan pihak ketiga beritikad baik sebenarnya sudah memiliki dasar yang cukup kuat dalam peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta sejumlah peraturan turunannya telah memberikan prinsip-prinsip dasar mengenai pendaftaran tanah, status sertifikat, dan mekanisme perlindungan hukum. Namun demikian, sifat publikasi negatif dalam sistem pendaftaran tanah nasional membuat perlindungan tersebut tidak absolut, sehingga pihak ketiga tetap rentan ketika sengketa kepemilikan muncul di kemudian hari. Oleh karena itu, dibutuhkan integrasi pemahaman antara praktik administrasi pertanahan dan mekanisme peradilan agar pihak ketiga beritikad baik memperoleh perlindungan hukum yang optimal.

Fenomena maraknya sengketa tanah yang memposisikan pihak ketiga beritikad baik sebagai pihak yang dirugikan menjadi keprihatinan tersendiri bagi dunia hukum di Indonesia. Tidak sedikit kasus yang menimbulkan ketidakadilan sosial ketika pihak yang telah memenuhi seluruh kewajiban administratif justru dikalahkan oleh pihak yang mengklaim sebagai pemilik awal tanpa memiliki dasar hukum yang kuat atau telah lama lalai menjaga haknya. Hal ini tidak hanya mencederai rasa keadilan, namun juga berpotensi menghambat investasi, mengganggu stabilitas ekonomi, dan menurunkan kredibilitas sistem pertanahan Indonesia.

Dalam konteks inilah penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah menjadi sangat relevan dan penting. Selain memberikan kontribusi teoritis terhadap pengembangan hukum agraria dan hukum perdata, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis bagi pemerintah, aparat penegak hukum, serta pejabat pembuat akta tanah dalam memperkuat perlindungan terhadap pihak ketiga. Penelitian ini juga

³ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Deepublish, 2021), hlm. 203.

penting untuk mendorong penguatan asas kepastian hukum dan keadilan substansial dalam penyelesaian sengketa tanah yang semakin kompleks.

Penelitian ini bermaksud menganalisis pengaturan hukum positif mengenai perlindungan pihak ketiga beritikad baik, mengkaji penerapannya dalam putusan-putusan pengadilan, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan perlindungan tersebut belum optimal. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai perlindungan hukum yang ideal bagi pihak ketiga beritikad baik dalam sengketa tanah, sekaligus menawarkan solusi konkret bagi perbaikan sistem pertanahan dan mekanisme penyelesaian sengketa di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada norma-norma hukum positif yang berlaku, doktrin hukum, asas-asas hukum, serta putusan-putusan pengadilan yang relevan.⁴ Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang agraria, hukum perdata, dan hukum acara perdata. Penelitian ini menempatkan hukum sebagai kaidah normatif yang mengatur perilaku masyarakat dan digunakan untuk menilai apakah pengaturan yang ada telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi pihak ketiga dalam konteks sengketa tanah.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)⁵ yang mengkaji bahan hukum utama dimana pada penelitian ini Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang terkait, antara lain Undang-Undang Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, KUHPperdata, serta peraturan lain yang terkait. Pendekatan konsep (*conceptual approach*), Pendekatan konsep digunakan untuk mengkaji doktrin terkait "itikad baik", "kepastian hukum", dan "perlindungan hukum" dari perspektif teori hukum.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder berupa literatur, buku, jurnal ilmiah, serta pendapat para ahli hukum agraria dan perdata.⁶ Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya. Seluruh bahan hukum tersebut dianalisis dengan teknik analisis kualitatif normatif, yaitu menafsirkan, mengkonstruksi, dan mengkritisi norma-norma hukum sehingga menghasilkan kesimpulan yang sistematis, logis, dan argumentatif mengenai perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 13.

⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007), Hlm. 93-94.

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia. 1990), Hlm.12.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan pihak ketiga beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah merupakan isu yang sangat penting dalam hukum pertanahan Indonesia karena berkaitan langsung dengan kepastian hukum dan keadilan dalam setiap transaksi tanah. Pihak ketiga yang beritikad baik adalah mereka yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur yang benar, memenuhi persyaratan formil dan materiil, serta tidak mengetahui adanya cacat hukum maupun sengketa atas tanah yang dibelinya. Untuk melangsungkan akad jual beli, seseorang harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

Apabila keempat syarat sah tersebut terpenuhi, maka suatu perjanjian tidak hanya dianggap sah secara hukum, tetapi juga memperoleh kekuatan mengikat yang wajib ditaati oleh seluruh pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Dengan terpenuhinya syarat-syarat mengenai kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal, perjanjian tersebut menjadi instrumen hukum yang sah sehingga menimbulkan akibat hukum yang harus dilaksanakan sebagaimana dimufakati. Pemenuhan syarat-syarat ini sekaligus memberikan kepastian hukum, perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak, serta memungkinkan perjanjian tersebut untuk dapat ditegakkan melalui mekanisme penegakan hukum apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi. Dengan demikian, keberlakuan syarat sah perjanjian berperan penting dalam menjaga ketertiban hubungan hukum dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.⁷

Melalui suatu peristiwa atau tindakan yang diakui sebagai perbuatan hukum, hak kepemilikan yang semula berada pada satu pihak beralih dan menjadi milik pihak lain. Proses peralihan tersebut menunjukkan adanya perubahan status kepemilikan yang timbul akibat tindakan hukum yang sah, sehingga kewenangan untuk menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan objek yang bersangkutan secara resmi berpindah kepada penerima hak. Peristiwa hukum ini pada hakikatnya menegaskan bahwa perpindahan kepemilikan tidak terjadi secara alamiah, melainkan melalui mekanisme hukum yang memberikan legitimasi serta kepastian bagi pihak yang memperoleh hak tersebut.⁸

Dalam konteks praktik pertanahan di Indonesia, posisi pihak ketiga ini sering kali berada dalam situasi dilematis, sebab meskipun mereka telah berpegang pada sertifikat tanah sebagai alat bukti yang sah, masih ada kemungkinan bahwa sertifikat tersebut dibatalkan melalui putusan pengadilan akibat adanya klaim pihak lain yang mengaku sebagai pemilik sebelumnya. Situasi ini membuat masyarakat merasa bahwa sistem pertanahan belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum, sekaligus menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan nasional.

⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 1.

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 96.

Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dengan cara melakukan pendaftaran atas tanah yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- 1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*
- 2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*
- 3) *Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.*
- 4) *Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.*

Pasal 19 ayat (1) UUPA diatas telah memberikan kepastian hukum kepada pemilik yang melakukan pendaftaran atas tanahnya, sekaligus ayat (2) mengatur bahwa surat bukti hak yang didapatkan dari hasil pendaftaran tersebut merupakan suatu alat pembuktian yang kuat, namun hal itu ternyata tidak serta merta berlaku demikian karena proses pendaftaran dilakukan dengan pengukuran, pendaftaran hak, dan seterusnya maka kebenaran yang terkandung di dalamnya hanyalah merupakan kebenaran formil yang sewaktu-waktu jika dibuktikan di depan pengadilan dengan kebenaran materil yang menyatakan sebaliknya maka sertifikat tersebut masih dapat dibatalkan.

Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengisyaratkan bahwa setiap peristiwa hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah didaftarkan sebagai bagian dari mekanisme administratif untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan, dan menyajikan data fisik maupun data yuridis secara akurat melalui penerbitan sertifikat tanah. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bukan semata aktivitas administratif, tetapi merupakan instrumen fundamental untuk menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Melalui kewajiban pendaftaran itulah negara berusaha menyajikan informasi yang benar, lengkap, dan mutakhir mengenai status, subjek, serta objek hak atas tanah sehingga dapat meminimalisir sengketa, tumpang tindih klaim, maupun ketidakpastian mengenai kepemilikan. Selanjutnya Pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut :

Pasal 23

- 1) *Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.*
- 2) *Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.*

Pasal 32

- 1) Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38

- 1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Namun demikian dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sertifikat tanah tidak mempunyai kekuatan mutlak sebagai bukti kepemilikan karena Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah dengan publikasi negatif berunsur positif. Terdapat asas *plus nemo juris* yang menjadi acuan dasar berlakunya system pendaftaran publikasi negative dimana pemilik asal masih dapat menggugat sertifikat yang telah terbit atas nama orang lain. Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menunjukkan bahwa sistem yang diterapkan lebih mendekati sistem negatif, yakni memberikan ruang bagi pemilik tanah yang sebenarnya untuk menggugat dan meminta pembatalan sertifikat yang telah terbit. Hal ini berbeda dengan sistem positif yang menempatkan sertifikat sebagai alat bukti absolut dan memberikan perlindungan penuh bagi pihak beritikad baik yang memperoleh tanah berdasarkan sertifikat tersebut. Dimana Pasal 32 tersebut selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- 1) "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

Artinya, meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, keberlakuannya dapat digugurkan apabila dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan. Sistem ini memberikan fleksibilitas bagi pihak yang merasa dirugikan untuk melakukan gugatan, namun pada saat yang sama menimbulkan ketidakpastian bagi pihak ketiga yang memperoleh sertifikat melalui prosedur yang sah. Pihak ketiga beritikad baik dapat kehilangan kepemilikannya meski telah bertransaksi di hadapan PPAT,

melakukan pengecekan sertifikat, dan mendaftarkan peralihan hak ke BPN. Ketidakpastian ini mengakibatkan transaksi tanah menjadi objek yang rawan sengketa, bahkan membuka peluang terjadinya tindak kejahatan seperti mafia tanah yang memanfaatkan celah kelemahan administrasi dan regulasi.

Salah satu masalah besar yang menyebabkan lemahnya perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik adalah ketidakseragaman putusan pengadilan dalam menafsirkan konsep "itikad baik". Pada beberapa kasus, pengadilan memberikan perlindungan penuh kepada pihak ketiga beritikad baik, dengan alasan bahwa pembeli telah berpegang pada sertifikat dan bertransaksi sesuai hukum. Namun dalam banyak putusan lain, hakim justru membatalkan sertifikat yang dimiliki pihak ketiga karena adanya bukti-bukti kepemilikan lama yang dianggap lebih kuat. Ketidakkonsistenan ini menyebabkan tidak adanya parameter objektif yang dapat dijadikan pedoman masyarakat untuk mengetahui apakah mereka telah benar-benar beritikad baik atau tidak. Sebagai dampaknya, banyak pembeli tanah yang tetap dirugikan meskipun mereka telah bertindak dengan kehati-hatian dan mengikuti prosedur administrasi yang diwajibkan oleh negara.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 huruf B Rumusan Hukum Perdata Umum angka 4 tertulis bahwa: "kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata" yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Prosedur pertama yang harus dilakukan setelah melakukan jual-beli tanah harus dilakukan pendaftaran, Dimana tujuan pendaftaran Adalah untuk menciptakan suatu keadaan dimana subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum yang mempunyai tanah dapat dengan mudah membuktikan hak kepemilikannya, dan siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah mendapatkan keterangan atau informasi yang akurat mengenai objek tanah tersebut.⁹

Ketidakpastian hukum yang dialami pihak ketiga beritikad baik tidak dapat dilepaskan dari kelemahan sistem administrasi pertanahan nasional. Dalam berbagai temuan, masih banyak terjadi kesalahan administratif di BPN seperti tumpang tindih sertifikat, kesalahan pengukuran, kesalahan pencatatan riwayat tanah, penerbitan sertifikat tanpa verifikasi yang memadai, hingga penggunaan data pertanahan yang tidak mutakhir. Kesalahan-kesalahan semacam ini tidak hanya berdampak terhadap legalitas sertifikat yang diterbitkan, tetapi juga menimbulkan kerugian besar bagi pihak ketiga yang kemudian membeli tanah tersebut dengan mempercayai keabsahan sertifikat. Dalam banyak kasus, pihak ketiga yang seharusnya dilindungi justru menjadi korban, sementara pihak yang mengajukan gugatan sering kali merupakan pihak yang tidak menjaga haknya secara baik atau bahkan merupakan bagian dari praktik-praktik spekulatif.

⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (*Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*), Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 472

Konsep “itikad baik” dalam hukum perdata sebenarnya sudah memiliki landasan yang jelas, yaitu Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun, penerapan asas ini dalam konteks transaksi tanah memerlukan interpretasi yang lebih komprehensif. Itikad baik dalam transaksi tanah tidak hanya mencakup ketidaktahuan pihak ketiga terhadap adanya cacat atau sengketa, tetapi juga tindakan kehati-hatian yang dilakukan pembeli sebelum melakukan transaksi. Pembeli dikatakan beritikad baik apabila ia telah memeriksa sertifikat di BPN, memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa, bertransaksi melalui PPAT, memastikan kesesuaian identitas penjual dengan data sertifikat, serta melakukan pengecekan riwayat kepemilikan tanah. Namun pada praktiknya, meskipun seluruh langkah ini telah dilakukan, pihak ketiga tetap berpotensi dinyatakan sebagai pihak yang tidak beritikad baik apabila muncul bukti lain yang menunjukkan adanya klaim kepemilikan lama, khususnya bukti-bukti yang bersifat adat atau tidak tercatat dalam sistem administrasi negara.

Yurisprudensi Mahkamah Agung sebenarnya menunjukkan kecenderungan untuk memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga beritikad baik. Dalam sejumlah putusan, MA menegaskan bahwa pembeli yang telah memenuhi seluruh persyaratan administratif dan memperoleh sertifikat secara sah harus dilindungi. Hal ini didasarkan pada prinsip kepercayaan terhadap administrasi negara (*trust principle*), di mana masyarakat berhak mengandalkan data yang diterbitkan oleh lembaga negara tanpa harus melakukan investigasi lebih dalam. Namun demikian, sejumlah putusan lainnya menunjukkan bahwa perlindungan tersebut tidak diberikan secara konsisten. Pengadilan kadang mendahulukan bukti kepemilikan lama yang tidak terdaftar, meskipun pihak ketiga tidak mungkin mengetahui bukti tersebut sebelum transaksi berlangsung. Ketidakpastian ini membuat yurisprudensi tidak memberikan standar hukum yang memadai dan menyebabkan masyarakat tetap berada dalam posisi yang rentan.

Padahal Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung memberikan pedoman penting bagi penyelesaian perkara-perkara perdata, khususnya yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan atau peralihan hak atas tanah. Dalam butir IX SEMA tersebut secara tegas dinyatakan bahwa: “Kepada pembeli yang beritikad baik harus diberikan perlindungan hukum (*objek jual beli tanah*).” Rumusan ini menjadi penegasan posisi Mahkamah Agung dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang telah melakukan perjanjian jual beli tanah sesuai prosedur dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek tanah tersebut.

Ketentuan ini pada prinsipnya menempatkan asas *good faith* (itikad baik) sebagai standar perlindungan hukum dalam transaksi tanah. Pembeli yang memenuhi unsur kehati-hatian, melakukan pemeriksaan formal terhadap status tanah, mengacu pada sertifikat dan data pendaftaran tanah, serta tidak mengetahui adanya keberatan, sengketa, atau klaim pihak ketiga, patut dilindungi dari risiko hukum yang muncul kemudian. Dengan demikian, SEMA tersebut memperkuat doktrin bahwa pembeli yang beritikad baik tidak dapat dikorbankan akibat kelalaian atau kesalahan pemilik

awal, pejabat pembuat akta, atau ketidaksempurnaan administrasi pertanahan. Karena dengan adanya sertifikat yang terbit atas dasar Akta tersebut telah membuktikan bahwa penerima hak telah resmi menjadi pemegang hak yang baru.¹⁰

Lebih jauh, rumusan SEMA No. 7 Tahun 2012 butir IX tersebut mencerminkan arah kebijakan Mahkamah Agung dalam mengurangi ketidakpastian hukum yang selama ini sering terjadi akibat penerapan sistem publikasi negatif dengan unsur positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Meskipun sertifikat tanah tidak memiliki kekuatan absolut, SEMA ini memberikan *guidance* bahwa selama pembeli telah mengandalkan data yang tersedia di kantor pertanahan, melakukan pengecekan administratif, dan melaksanakan transaksi secara *in good faith*, maka posisinya harus diprioritaskan untuk dilindungi. Hal ini sekaligus bertujuan untuk menjaga stabilitas lalu lintas hukum pertanahan, memastikan keamanan dalam bertransaksi, serta mencegah praktik-praktik yang merugikan, seperti pengingkaran sepihak dari pemilik sebelumnya atau munculnya klaim fiktif setelah transaksi terjadi.

Namun lemahnya sistem pendaftaran tanah dan ketidakseragaman putusan pengadilan memberikan dampak yang sangat besar bagi pihak ketiga beritikad baik. Kerugian yang ditanggung dapat berupa kehilangan tanah yang telah dibeli dengan harga tinggi, beban litigasi yang sangat mahal, kerugian psikologis karena konflik yang berkepanjangan, dan hilangnya kepercayaan terhadap sistem hukum pertanahan. Lebih jauh lagi, situasi tersebut dapat menghambat investasi dan pembangunan, karena investor maupun masyarakat umum merasa bahwa membeli tanah memiliki risiko hukum yang tinggi. Padahal, tanah merupakan objek vital dalam pembangunan ekonomi, dan ketidakpastian kepemilikan tanah dapat mengganggu iklim usaha secara keseluruhan.

Untuk mengatasi persoalan tersebut, diperlukan perlindungan hukum yang lebih komprehensif bagi pihak ketiga beritikad baik. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif dilakukan dengan memperbaiki sistem administrasi pertanahan sehingga kesalahan-kesalahan seperti sertifikat ganda dan pencatatan yang tidak akurat dapat diminimalkan. Negara perlu memastikan bahwa semua data pertanahan terintegrasi, mutakhir, dan dapat diakses publik. Selain itu, PPAT perlu diperkuat perannya sebagai garda terdepan dalam memastikan keabsahan dokumen sebelum transaksi dilakukan. Sementara itu, perlindungan represif diperlukan ketika sengketa terjadi. Salah satu bentuk perlindungan represif yang ideal adalah memberikan kompensasi dari negara apabila sertifikat dibatalkan bukan karena kesalahan pihak ketiga, melainkan karena kelalaian atau kesalahan administrasi negara. Dengan demikian, kerugian pihak ketiga dapat dipulihkan melalui mekanisme yang jelas dan adil.

Lebih jauh, penguatan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga beritikad baik membutuhkan reformasi menyeluruh terhadap sistem pendaftaran tanah. Untuk mencapai kepastian hukum yang lebih maksimal, Indonesia perlu mempertimbangkan pergeseran dari sistem publikasi negatif menuju sistem publikasi positif di mana sertifikat menjadi bukti mutlak kepemilikan. Sistem publikasi positif

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hlm. 330.

banyak digunakan di negara-negara maju dan terbukti memberikan kepastian hukum yang tinggi. Namun tentu saja, transisi menuju sistem publikasi positif memerlukan perbaikan administrasi besar-besaran, termasuk pembersihan data pertanahan, peningkatan kompetensi aparatur, dan modernisasi teknologi informasi pertanahan.

Selain itu, negara perlu menetapkan parameter yang jelas dan baku mengenai apa yang dimaksud dengan "itikad baik". Parameter tersebut harus dituangkan melalui regulasi atau pedoman peradilan sehingga dapat memberikan kepastian bagi masyarakat dan hakim dalam menentukan apakah seorang pembeli beritikad baik atau tidak. Dengan adanya parameter yang baku, interpretasi subjektif dapat diminimalkan dan kedudukan pihak ketiga dapat lebih terlindungi. Mahkamah Agung juga perlu menyusun pedoman khusus atau SEMA yang memberikan arah bagi hakim dalam mengadili sengketa pertanahan yang melibatkan pihak ketiga. Standardisasi yurisprudensi sangat penting agar putusan pengadilan memiliki konsistensi dan dapat dijadikan acuan bagi masyarakat dan aparat penegak hukum.

Dalam perspektif sosial dan ekonomi, perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik memberikan dampak yang sangat signifikan. Perlindungan tersebut bukan hanya menyelamatkan individu dari kerugian, tetapi juga menjaga stabilitas sosial karena sengketa tanah merupakan salah satu faktor pemicu konflik horizontal di masyarakat. Selain itu, perlindungan hukum yang memadai akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah, khususnya terhadap lembaga pertanahan. Kepercayaan ini penting untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif, mendorong pembangunan, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dari hasil analisis ini dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik masih belum maksimal dalam praktik pertanahan Indonesia. Meskipun terdapat dasar hukum yang jelas dan sejumlah yurisprudensi yang memberikan perlindungan, ketidakseragaman putusan pengadilan, kelemahan administrasi pertanahan, serta belum adanya parameter yang baku mengenai itikad baik menyebabkan kedudukan pihak ketiga tetap rentan. Reformasi hukum dan administrasi pertanahan merupakan kebutuhan mendesak untuk memastikan bahwa setiap masyarakat yang bertransaksi tanah secara sah dan sesuai prosedur mendapatkan perlindungan hukum yang layak.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia masih belum terwujud secara optimal. Meskipun kerangka hukum telah disediakan melalui UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, KUHPerdara, serta diperkuat dengan SEMA No. 7 Tahun 2012 dan SEMA No. 4 Tahun 2016, implementasinya belum memberikan kepastian hukum yang memadai. Sistem publikasi negatif berunsur positif yang dianut Indonesia menyebabkan sertifikat tanah hanya menjadi alat bukti kuat, bukan bukti mutlak sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk dibatalkan melalui pembuktian materiil di pengadilan. Kondisi ini menempatkan pihak ketiga beritikad baik dalam posisi rentan, meskipun mereka telah memenuhi seluruh syarat formil dan bertindak dengan kehati-hatian. Ketidakseragaman putusan

pengadilan, lemahnya administrasi pertanahan seperti sertifikat ganda atau kesalahan pengukuran, serta tidak adanya parameter baku mengenai definisi “itikad baik” semakin memperburuk perlindungan tersebut. Dengan demikian, diperlukan perbaikan sistematis baik dalam aspek regulasi, administrasi, maupun praktik peradilan agar kedudukan pihak ketiga beritikad baik memperoleh perlindungan hukum yang efektif dan memberikan jaminan kepastian hukum yang seharusnya dijamin negara. Dengan demikian, diperlukan perbaikan sistematis baik dalam aspek regulasi, administrasi, maupun praktik peradilan agar kedudukan pihak ketiga beritikad baik memperoleh perlindungan hukum yang efektif dan memberikan jaminan kepastian hukum yang seharusnya dijamin negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, B. (2003). Kepastian hukum hak atas tanah melalui pendaftaran tanah. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 10(24), 1-17.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah, pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2013). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Hutagalung, A. S. (2015). Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengketa hak atas tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 45(3), 349-368.
- Ismail, N. (2018). Sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. *Jurnal Rechtsvinding*, 7(1), 89-104.
- Marzuki, P. M. (2007). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Marzuki, P. M. (2017). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah. *Jurnal Yuridika*, 32(2), 245-262.
- Nurhasan, M. (2019). Kedudukan pembeli beritikad baik dalam sengketa kepemilikan tanah berdasarkan putusan pengadilan. *Jurnal Hukum & Peradilan*, 8(2), 213-230.
- Pratiwi, D. A., & Rahardjo, S. (2020). Sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum. *Jurnal Arena Hukum*, 13(1), 1-20.
- Putra, R. A. (2021). Inkonsistensi putusan hakim dalam sengketa tanah dan perlindungan pembeli beritikad baik. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 50(2), 157-172.
- Santoso, U. (2005). *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Sari, I. P. (2018). Itikad baik sebagai asas fundamental dalam perjanjian jual beli tanah. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 25(3), 423-440.
- Simanjuntak, R. (2022). Peran Surat Edaran Mahkamah Agung dalam memberikan kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik. *Jurnal Yudisial*, 15(1), 45-62.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2013). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Solahudin Pugung. (2021). *Perihal tanah dan hukum jual belinya serta tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat perspektif negara hukum*. Yogyakarta: Deepublish.

- Suharnoko. (2007). *Hukum perjanjian: Teori dan analisa kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Susetio, W. (2013). Disharmoni peraturan perundang-undangan di bidang agraria. *Lex Jurnalica*, 10(3), 1-15.
- Syarief, E. (2014). *Pensertifikatan tanah bekas hak eigendom*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Wicaksono, A. H. (2020). Perlindungan hukum preventif dan represif bagi pihak ketiga dalam sengketa pertanahan. *Jurnal Rechtsstaat*, 6(2), 201-218.