



KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERSERTIPIKAT DAN BERITIKAD BAIK

Muhamad Padli Sidik.¹ Iskandar Muda.² Irwan Santosa.³

Universitas Yarsi

Menara Yarsi, Jl. Let. Jend. Suprpto Kav 13. Cempaka Putih, Jakarta Pusat, DKI
Jakarta 10510. Indonesia.

Email: mpadlisidik27@gmail.com

ABSTRACT

This study examines the legal certainty of land title transfer through certified and good faith sales and purchases. This study aims to analyze the legal certainty of land title ownership based on certificates that have been legally issued and obtained in good faith and analyze the application of good faith in determining land title ownership in lawsuits for cancellation of sales and purchase deeds in the District Court. The normative juridical research method uses a statutory, case, and conceptual approach. The results of the study indicate that the negative land registration system has a positive tendency to provide strong but not absolute legal protection to certificate holders who act in good faith. Legal certainty of land ownership depends not only on the formal legitimacy of the certificate, but also on the substantive validity of the rights acquisition process. The application of the principle of good faith in lawsuits for cancellation of sales and purchase deeds requires comprehensive consideration of open physical control, ignorance of legal defects, and consistency of legal action.

Keywords: *Legal certainty. Good faith. Certificate.*

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersertipikat dan beritikad. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah berdasarkan sertipikat yang telah diterbitkan secara sah dan diperoleh dengan itikad baik serta menganalisis tentang penerapan itikad baik dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah dalam gugatan pembatalan akta jual beli di Pengadilan Negeri. Metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif memberikan perlindungan hukum yang kuat namun tidak mutlak kepada pemegang sertipikat yang beritikad baik. Kepastian hukum kepemilikan tanah tidak hanya bergantung pada legitimasi formal sertipikat, tetapi juga pada keabsahan substantif proses perolehan hak. Penerapan prinsip itikad baik dalam gugatan pembatalan akta jual beli memerlukan pertimbangan komprehensif terhadap penguasaan fisik yang terbuka, ketidaktahuan terhadap cacat hukum, dan konsistensi tindakan hukum.

Kata Kunci: *Kepastian_hukum. Itikad_baik. Sertipikat_tanah.*

¹ **Submission:** 8 Juli 2025 | **Review-1:** 9 Februari 2026 | **Review-2:** 9 Februari 2026 | **Copyediting:** 3 Maret 2026 | **Production:** 3 April 2026

1. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan manusia yang sangat mendasar, selain untuk tempat tinggal, tanah juga menjadi sumber kehidupan bagi masyarakat disekitarnya. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum yang kuat atas hak-hak kepemilikan tanah bagi setiap orang, tanpa memandang status.² Hal ini dilakukan melalui penerbitan tanda bukti hak berupa sertifikat tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat bagi pemegang hak.

Pendaftaran tanah dalam sistem hukum Indonesia memiliki peranan fundamental dalam menjamin adanya kepastian hukum untuk kepemilikan tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah untuk bukti kepemilikan yang sah, maka negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada setiap individu tanpa memandang status sosial atau ekonomi.³ Sistem pendaftaran tanah di Indonesia memakai prinsip stelsel negatif dengan tendensi positif, yang berarti segala informasi yang tercatat pada buku tanah serta sertifikat memiliki kekuatan hukum sebagai tanda bukti hak yang kuat hingga dapat dibuktikan keadaan sebaliknya melalui proses peradilan yang sah.⁴

Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) menjadi instrumen hukum untuk menjamin kejelasan mengenai aspek subjek, objek, dan hak yang melekat pada bidang tanah tertentu. Kepastian hukum ini mencakup identitas pemegang hak, lokasi dan batas-batas tanah, serta jenis hak yang dimiliki. Namun dalam praktik, keberadaan sertifikat tanah ternyata belum sepenuhnya menjadi jaminan yang

² Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104

³ Saparwadi Saparwadi, A Munandar, and W Putro, "Legal Protection against Buyer in Good Faith on Dual-Certified Land," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 7 (2020): 498–505, <https://doi.org/10.18415/IJMMU.V7I5.1717>.

⁴ Fathul Laila, A Budiono, and Iwan Permadi Istislam, "The Manifestation of Good Faith Principles in Transfer and Registration of Land Rights Based on Pancasila Perspective," *Journal of Law, Policy and Globalization* 93 (2020): 130–34, <https://doi.org/10.7176/jlpg/93-13>.

kuat untuk perlindungan hukum memadai bagi pemilik hak yang memperoleh tanah secara sah dan beritikad baik.⁵

Permasalahan kompleks muncul ketika terjadi sengketa pertanahan yang melibatkan pemegang sertifikat yang telah menguasai tanah secara fisik dalam jangka waktu yang panjang, tetapi kemudian dituntut oleh pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut.⁶ Situasi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan pihak yang telah beritikad baik dalam memperoleh dan menguasai tanah berdasarkan dokumen yang sah.⁷ Fenomena ini bukan hanya ada di wilayah pedesaan, melainkan semakin meningkat di wilayah perkotaan, terutama pada tanah-tanah dengan nilai ekonomis tinggi.

Prinsip itikad baik dalam hukum pertanahan Indonesia merujuk pada kondisi psikologis dan moral seseorang yang memperoleh hak atas tanah tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa yang ada pada tanah tersebut. Pemilik hak yang beritikad baik yaitu mereka yang memperoleh tanah melalui prosedur hukum yang sah, melakukan penguasaan fisik secara nyata, dan tidak mengetahui adanya permasalahan hukum yang dapat menggugurkan haknya. Namun dalam praktik peradilan, penerapan prinsip itikad baik sering kali tidak konsisten dan bergantung pada interpretasi subjektif majelis hakim.⁸

Kasus konkret yang menggambarkan kompleksitas permasalahan ini tercermin pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 718 PK/Pdt/2018, dimana tergugat telah membeli dan menguasai tanah selama lebih dari 30 tahun

⁵ Aprina Wardhani, Ferdi Ferdi, and M Hasbi, "Transition of Rights Ownership over Land Based on Absolute Power of Attorney (A Study of Civil Case Number 90/PDT.G/2013/PN.PDG)," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 2019, <https://doi.org/10.18415/IJMMU.V6I4.943>.

⁶ Devendra Dovianda Priyono, "Cancellation of Deed of Sale and Purchase of Land Rights and Deed of Granting Mortgage Based on Court Decision," *Social Science Studies*, 2021, <https://doi.org/10.47153/sss11.1972021>.

⁷ Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, and L Suryani, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah" 1 (2020): 112–17, <https://doi.org/10.22225/JUINHUM.1.1.2196.112-117>.

⁸ T Tentang et al., "Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Rumah Di Kabupaten Sukoharjo," 2019, <https://consensus.app/papers/tinjauan-yuridis-tentang-tanggung-jawab-hukum-terhadap-tanggung-hukum/e05c7af84be553779ce7ecaab5b1b170/>.

berdasarkan sertipikat yang diterbitkan secara sah, tetapi kemudian digugat oleh pihak yang mengaku sebagai ahli waris.⁹ Kasus ini menunjukkan betapa rentannya posisi pemegang sertipikat meskipun telah memenuhi semua persyaratan formal dan melakukan penguasaan fisik dalam jangka waktu yang sangat panjang. Lemahnya sistem verifikasi data dan riwayat tanah yang dimiliki oleh instansi pertanahan menjadi salah satu faktor yang memperburuk situasi. Keterbatasan dalam sistem digitalisasi data pertanahan yang belum merata di seluruh Indonesia menyebabkan banyak kantor pertanahan masih mengandalkan arsip manual yang rentan hilang, rusak, atau dipalsukan. Kondisi ini menyulitkan proses verifikasi riwayat tanah, terutama dalam kasus peralihan hak yang sudah berlangsung lama dan tidak tercatat dengan baik.¹⁰

Permasalahan semakin kompleks dengan seiring adanya fenomena tumpang tindih hak atas tanah, duplikasi sertipikat, dan manipulasi dokumen yang dilakukan oleh perseorangan atau sekelompok orang yang tidak berwenang serta tidak memiliki tanggung jawab. Ketika persoalan ini terjadi, pihak yang sesungguhnya tidak bersalah dan telah beritikad baik justru menjadi pihak yang paling dirugikan.¹¹ Tidak jarang pemegang sertipikat yang sah harus menghadapi proses hukum yang berkepanjangan dan mengeluarkan biaya yang besar untuk mempertahankan hak yang seharusnya telah dijamin oleh negara. Dampak dari ketidakpastian hukum ini tidak hanya dirasakan oleh individu pemegang hak, tetapi juga berpengaruh pada iklim investasi dan pembangunan ekonomi nasional. Para investor tidak akan melakukan pengembangan di atas lahan yang berisiko sengketa, meskipun telah bersertipikat lengkap. Akibatnya, ketidakpastian hukum dalam kepemilikan

⁹ Zaldi Pratama Bagus Putra, "The Basics of Good Faith and Good Intention in Land Purchase System in Indonesia" 1 (2020), <https://doi.org/10.15294/jllr.v1i4.39782>.

¹⁰ Wahyu Baskoro and Bambang Tri Bawono, "Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed," *Sultan Agung Notary Law Review*, 2021, <https://doi.org/10.30659/SANLAR.V3I3.16233>.

¹¹ Geni Marfizola, Kurnia Warman, and Hengki Andora, "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Para Pihak Meninggal Dunia Di Kabupaten Pesisir Selatan" 3 (2020): 1–17, <https://doi.org/10.22216/SOUMLAW.V3I1.4135>.

tanah dapat menjadi hambatan struktural dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional.¹²

Mengacu pada uraian latar belakang yang telah disampaikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah bersertipikat yang telah diterbitkan secara sah dan diperoleh dengan itikad baik? Serta bagaimana penerapan prinsip itikad baik dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah dalam gugatan pembatalan akta jual beli di Pengadilan Negeri? Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah bersertipikat yang telah diterbitkan secara sah dan diperoleh dengan itikad baik serta menganalisis penerapan prinsip itikad baik dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah dalam gugatan pembatalan akta jual beli di Pengadilan Negeri.

Berdasarkan telaah literatur yang dilakukan, maka ditemukan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan isu dengan penelitian ini, diantaranya penelitian Giovanni Rondonuwu dengan judul Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tahun 2017. Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah Bagaimanakah prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? Metode penelitian: Normatif, yaitu dengan melihat hukum sebagai kaidah (norma). Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya. Hasil Penelitian: Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan PP

¹² Silvi Mardesiska, Zainul Daulay, and A Fendri, "Status of Sale and Purchase Agreement for Transfer of Land Right According to Indonesian Legal System," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 6 (2020): 627–33, <https://doi.org/10.18415/IJMMU.V6I6.1286>.

No. 24 Tahun 1997 harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan.¹³

Kemudian penelitian Intan Imadhani dengan judul Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan pada tahun 2024. Rumusan masalah: bagaimana keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan perjanjian di bawah tangan? Metode penelitian metode pendekatan yuridis normatif yang mana penulis melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan terkait permasalahan penelitian ini, dengan menerapkan konsep legis positivis. Hasil penelitian: Proses jual beli dengan akta di bawah tangan memang tidak berkekuatan hukum sebab pembuatan dari akta di bawah tangan tidak mengikuti peraturan perundang-undangan, dan tidak dilakukan dihadapan PPAT.¹⁴

Mencermati kedua penelitian terdahulu tersebut, maka diketahui penelitian sebelumnya hanya membahas perihal prosedur peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli menurut PP No. 24 Tahun 1997 pada penelitian Giovanni Rondonuwu dan keabsahan hukum atau kepastian peralihan hak atas tanah dengan proses jual beli dibawah tangan dengan tidak memperhatikan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak berkekuatan hukum pada penelitian Intan Imadhani. Permasalahan utama pada penelitian ini yaitu bagaimana perlindungan hukum diberikan terhadap pemilik sertipikat yang beritikad baik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah berdasarkan sertipikat yang telah diterbitkan secara sah dan diperoleh dengan itikad baik serta menganalisis tentang penerapan itikad baik dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah dalam gugatan pembatalan akta jual beli di Pengadilan Negeri. Metode

¹³ Giovanni Rondonuwu. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", 2017. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16104/15610>

¹⁴ Intan Imadhani, Budi Santoso. "Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan" 17 (2024). <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/50651>

penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) yang menganalisis regulasi pertanahan termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksanaan lainnya yang berkaitan dengan sistem pertanahan Indonesia. Selanjutnya pendekatan kasus (*case approach*) yang menganalisis secara mendalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 718 PK/Pdt/2018 sebagai kasus utama yang mencerminkan permasalahan penelitian, termasuk fakta hukum, pertimbangan hakim, dan *ratio decidendi* yang mendasari putusan tersebut. Kemudian pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengetahui konsep-konsep hukum yang relevan seperti kepastian hukum, itikad baik, perlindungan hukum, dan tanggung jawab hukum dalam konteks peralihan hak atas tanah dari perspektif hukum positif Indonesia maupun teori hukum yang lebih luas.

Jenis bahan hukum primer yang digunakan untuk penelitian ini seperti UUD RI tahun 1945, KUHP, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder seperti buku dan jurnal/karya ilmiah. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan bahan referensi lainnya yang memberikan definisi dan penjelasan terminologi hukum yang dipakai untuk penelitian.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan telaah terhadap beragam referensi hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian secara sistematis. Analisis data menggunakan teknik analisis kualitatif normatif dengan metode interpretasi hukum yang

meliputi interpretasi gramatikal, sistematis, historis, dan teleologis, serta teknik deduksi hukum dimana prinsip-prinsip ketentuan hukum yang berlaku secara umum akan diaplikasikan untuk memecahkan permasalahan hukum yang berlaku khusus. Untuk menjamin validitas serta reliabilitas penelitian, dilakukan verifikasi silang data melalui berbagai sumber menggunakan berbagai jenis bahan hukum yang saling melengkapi serta pendekatan komparatif dengan mengkaji berbagai putusan pengadilan yang memiliki karakteristik serupa untuk mengidentifikasi pola dan konsistensi dalam penerapan prinsip hukum yang diteliti.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

3.1. Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Hak atas Tanah Bersertipikat yang Telah Diterbitkan Secara Sah dan Diperoleh dengan Itikad Baik

Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah pada sistem hukum pertanahan Indonesia berfungsi sebagai pilar fundamental yang memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemilik hak. Sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN, memiliki kekuatan hukum mengikat dalam sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Sistem ini memberikan perlindungan yang kuat, tetapi tidak absolut, memungkinkan adanya gugatan jika terbukti terdapat cacat hukum dalam proses penerbitan. Perlindungan hukum yang diberikan sertipikat mencakup aspek formal administratif dan substantif, yang dimaksudkan untuk menjamin kepastian dalam hukum untuk pemilik yang beritikad baik. Dalam konteks ini, kepastian hukum tidak hanya bergantung pada legitimasi formal dokumen, tetapi juga pada integritas proses perolehan hak atas tanah yang mendasarinya.

Kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh aspek formal sertipikat, tetapi juga keabsahan proses perolehannya. Situasi ini mengungkap celah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik sertipikat yang

beritikad baik, sehingga memerlukan evaluasi mendalam terhadap mekanisme perlindungan hukum yang ada.¹⁵

Prinsip itikad baik dalam kepemilikan hak atas tanah merupakan elemen krusial yang menentukan kekuatan hukum sertipikat dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Itikad baik tidak hanya dilihat dari aspek formal prosedural, tetapi juga dari dimensi substansial yang mencakup aspek moral dan etika dalam proses perolehan hak. Meskipun hukum pertanahan Indonesia tidak memberikan definisi eksplisit mengenai itikad baik, konsep ini telah menjadi prinsip fundamental dalam pertimbangan hukum. Itikad baik dapat diidentifikasi melalui indikator seperti penguasaan fisik tanah secara terbuka, tanpa tipu daya, dan diketahui masyarakat sekitar. Selain itu, itikad baik tercermin dari kesediaan memenuhi kewajiban hukum serta menghindari perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Prinsip ini berfungsi sebagai penyeimbang antara perlindungan hukum formal dan keadilan substantif dalam sistem hukum pertanahan.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan perlindungan khusus kepada pemilik sertipikat yang beritikad baik. Ketentuan ini menentukan untuk pemegang sertipikat yang beritikad baik dan menguasai tanah selama lima tahun tanpa gugatan mendapat perlindungan hukum yang kuat. Namun, implementasi ketentuan ini menghadapi berbagai tantangan dalam praktik hukum. Dalam kasus Tegal Alur, meskipun sertipikat telah dikuasai lebih dari lima tahun, gugatan masih dapat diajukan karena dugaan pemalsuan dokumen dalam proses peralihan hak. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan lima tahun tidak mutlak dan dapat dikesampingkan jika terbukti ada pelanggaran substansial terhadap hukum material. Ketentuan ini mencerminkan upaya pemerintah

¹⁵ I Kusuma, P Seputra, and L Suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat" 1 (2020): 213–17, <https://doi.org/10.22225/JUINHUM.1.2.2478.213-217>.

memberikan kepastian hukum, namun memerlukan penyempurnaan implementasi yang lebih efektif dan komprehensif.¹⁶

Sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia memiliki karakteristik unik yang signifikan mempengaruhi kepastian hukum kepemilikan tanah. Sistem ini memberikan kekuatan pembuktian yang kuat kepada sertipikat, namun tetap membuka kemungkinan pembuktian sebaliknya jika ada pihak yang memiliki hak lebih kuat. Dalam konteks ini, sertipikat tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang mutlak seperti sistem publikasi positif. Kelemahan sistem ini terletak pada adanya celah hukum yang memungkinkan gugatan terhadap sertipikat yang telah diterbitkan, berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik sertipikat.

Namun, sistem ini memiliki kelebihan dalam memberikan perlindungan kepada pemilik hak yang sebenarnya jika terjadi kesalahan dalam proses pendaftaran. Keseimbangan antara perlindungan pemilik sertipikat dan pemilik hak yang sebenarnya menjadi tantangan utama dalam implementasi sistem ini secara optimal. Aspek temporal dalam kepastian hukum kepemilikan tanah menjadi perhatian penting dalam analisis kasus ini. Ketentuan lima tahun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dimaksudkan menyediakan batas waktu yang jelas bagi pihak yang merasa memiliki hak untuk mengajukan gugatan. Namun, dalam praktiknya, ketentuan ini sering tidak efektif karena pertentangan dengan prinsip hukum material yang melarang pemalsuan dokumen. Aspek temporal tidak dapat berdiri sendiri tanpa mempertimbangkan aspek substansial keabsahan dokumen. Ketidakjelasan hubungan antara ketentuan temporal dan substansial menjadi sumber ketidakpastian hukum yang memerlukan klarifikasi regulasi yang lebih tegas dan komprehensif.¹⁷

¹⁶ Endry Mayuni and Maria Suhita, "Auction Winner Legal Protection Execution of Liability for Land Rights in Absentee" 3 (2020): 39–46, <https://doi.org/10.47814/IJSSRR.V3I4.57>.

¹⁷ Abdul Hadi Putra, Suprayitno, and H Sinaga, "Due to the Law of Sale and Purchase Interest in Land Certified Based on Irrevocable Power of Attorney (Study Decision

Peran lembaga pertanahan dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah menjadi sangat krusial dalam konteks ini. BPN sebagai instansi yang berwenang dalam penerbitan sertipikat memiliki kewajiban memastikan bahwa setiap sertipikat yang diterbitkan telah melalui proses yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Namun, dalam kasus Tegal Alur, proses penerbitan sertipikat tidak sepenuhnya dapat mencegah terjadinya pemalsuan dokumen. Hal ini menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem verifikasi dan validasi dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat. Perlunya penguatan sistem kontrol dan pengawasan dalam proses penerbitan sertipikat menjadi sangat penting untuk mencegah kasus serupa di masa depan. Selain itu, akuntabilitas lembaga pertanahan dalam memastikan keabsahan dokumen perlu diperkuat guna menjamin kepastian hukum yang optimal. Perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat yang beritikad baik harus mencakup aspek preventif dan represif secara komprehensif. Aspek preventif meliputi upaya pencegahan terjadinya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat, sedangkan aspek represif meliputi penegakan hukum terhadap pelanggaran yang terjadi.. Keseimbangan antara perlindungan preventif dan represif menjadi kunci mewujudkan kepastian hukum yang komprehensif dalam sistem pertanahan Indonesia.¹⁸

Konflik kepentingan dalam kepemilikan tanah sering terjadi karena ketidakjelasan dalam penentuan ahli waris dan proses peralihan hak. Hal ini menunjukkan pentingnya penyelesaian status kepemilikan tanah warisan sebelum dilakukan peralihan hak. Kepastian hukum dalam kepemilikan tanah tidak hanya bergantung pada keabsahan sertipikat, tetapi juga pada kejelasan status hukum tanah yang menjadi objek

No.402/K/TUN/2017),” *International Journal of Research* 7 (2020): 47–53, <https://consensus.app/papers/dueto-thelaw-of-sale-and-purchase-interest-in-land-sinaga-suprayitno/7c0f95801a8f59f686743a6b92526f23/>.

¹⁸ Desvia Winandra and Hanafi Tanawijaya, “Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)” 3 (2021): 1–24, <https://doi.org/10.24912/ADIGAMA.V3I2.10556>.

peralihan hak. Dalam konteks ini, fungsi Notaris dan PPAT menjadi sangat penting dalam memastikan bahwa semua pihak yang memiliki kepentingan telah terlibat untuk proses peralihan hak. Perlunya verifikasi yang lebih ketat terhadap status kepemilikan tanah warisan menjadi langkah preventif penting untuk mencegah konflik di masa depan. Harmonisasi antara hukum formal dan hukum material menjadi tantangan utama dalam mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah. Hukum formal yang tercermin dalam prosedur administratif penerbitan sertifikat harus sejalan dengan hukum material yang mengatur keabsahan dokumen dan proses peralihan hak. Hal ini menunjukkan perlunya integrasi yang lebih baik antara aspek formal dan material dalam sistem hukum pertanahan. Harmonisasi ini tidak hanya memerlukan penyempurnaan regulasi, tetapi juga peningkatan kapasitas dan integritas lembaga-lembaga yang terlibat dalam proses penerbitan sertifikat. Tanpa harmonisasi yang baik, kepastian hukum kepemilikan tanah akan terus menghadapi tantangan dan ketidakpastian yang dapat mengganggu stabilitas sistem pertanahan secara keseluruhan.¹⁹

Peran sistem informasi dan teknologi dalam mendukung kepastian hukum kepemilikan tanah menjadi semakin penting di era digital. Digitalisasi data pertanahan dapat membantu mencegah terjadinya manipulasi dokumen dan memberikan aksesibilitas yang lebih baik bagi masyarakat untuk memverifikasi keabsahan sertifikat. Namun, implementasi teknologi harus diimbangi dengan penguatan sistem keamanan dan integritas data. Selain itu, sistem informasi dapat membantu dalam proses verifikasi status kepemilikan tanah dan identifikasi ahli waris yang sah. Investasi dalam pengembangan sistem informasi pertanahan yang handal menjadi kebutuhan mendesak untuk mendukung kepastian hukum kepemilikan tanah di Indonesia. Edukasi

¹⁹ Albertus Usada et al., "A Philosophical Orientation: Judges Decision for Good Faith Land Sale and Purchase Cases in Indonesia," *Proceedings of the International Conference on Environmental and Energy Policy (ICEEP 2021)*, 2021, <https://doi.org/10.2991/assehr.k.211014.002>.

hukum kepada masyarakat tentang hak dan kewajiban dalam kepemilikan tanah menjadi aspek penting dalam mewujudkan kepastian hukum. Banyak konflik pertanahan terjadi karena ketidakpahaman masyarakat tentang prosedur hukum yang benar dalam peralihan hak atas tanah. Edukasi hukum yang komprehensif harus mencakup pemahaman tentang hak waris, prosedur jual beli tanah, dan pentingnya keterlibatan semua pihak yang memiliki kepentingan. Selain itu, edukasi harus mencakup pemahaman tentang risiko hukum yang dapat timbul dari pelanggaran prosedur. Program edukasi yang sistematis dan berkelanjutan dapat membantu mencegah terjadinya konflik pertanahan dan meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.²⁰

Koordinasi antar lembaga dalam sistem hukum pertanahan menjadi faktor penting dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Lembaga-lembaga seperti BPN, pengadilan, notaris, dan PPAT harus bekerja sama secara sinergis supaya memastikan untuk setiap proses peralihan hak atas tanah sesuai aturan hukum. Hal ini menunjukkan perlunya penguatan sistem koordinasi dan komunikasi antar lembaga. Koordinasi yang baik tidak hanya mencakup pertukaran informasi, tetapi juga harmonisasi prosedur dan standar yang digunakan oleh masing-masing lembaga. Sistem koordinasi yang efektif dapat membantu mencegah terjadinya kekosongan hukum yang bisa disalahgunakan dan meningkatkan efektivitas sistem pertanahan secara keseluruhan. Reformasi regulasi pertanahan menjadi kebutuhan mendesak untuk mengatasi ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Regulasi yang ada saat ini masih mengandung ketidakkonsistenan antara Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Reformasi regulasi harus mencakup harmonisasi

²⁰ Nandhita Luh Shinta and S Septarina Budiwati, "Pengikatan Jual Beli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling Antara Penjual Dan Pembeli Di Notaris-Ppat Boyolali(Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)," 2019, <https://consensus.app/papers/pengikatan-jual-beli-dalam-perjanjian-jual-beli-tanah-budiwati-shinta/3d3bdc365c375d7e9d06e36c6df2ae6c/>.

antara berbagai ketentuan hukum yang mengatur masalah pertanahan, penguatan mekanisme verifikasi dokumen, dan peningkatan sanksi bagi pelanggaran. Selain itu, reformasi juga harus mencakup penguatan kelembagaan pertanahan dan pengembangan kompetensi individu yang berperan dalam sistem pertanahan. Reformasi yang komprehensif dapat membantu membuat sistem hukum pertanahan yang lebih pasti serta adil.²¹

3.2. Penerapan Prinsip Itikad Baik dalam Menentukan Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli di Pengadilan Negeri

Itikad baik sebagai prinsip fundamental dalam hukum pertanahan mempunyai peran baik dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah, terutama dalam konteks gugatan pembatalan akta jual beli melalui putusan Pengadilan Negeri. Konsep itikad baik pada hukum Indonesia, meskipun tidak memiliki definisi eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, telah menjadi prinsip yang diterima secara universal dan diterapkan dalam berbagai putusan pengadilan. Itikad baik bukan hanya dilihat dari aspek formal prosedural, tetapi juga dari substansi moral serta etika yang melandasi setiap tindakan hukum. Prinsip ini menjadi instrumen penting untuk menciptakan keseimbangan antara perlindungan hukum formal dan keadilan substantif dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Penguasaan fisik tanah secara terbuka merupakan indikator utama dari itikad baik dalam kepemilikan hak atas tanah. Penguasaan fisik yang terbuka menunjukkan tidak adanya upaya untuk menyembunyikan atau menipu dalam proses kepemilikan tanah. Hal ini berbeda dengan penguasaan yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau dengan cara

²¹ Livia Clarista and Endang Pandamdari, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016," *Jurnal Hukum Adigama*, 2018, <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2745>.

yang mencurigakan. Pengadilan dalam menilai itikad baik sering mempertimbangkan aspek penguasaan fisik ini sebagai salah satu faktor yang menentukan. Penguasaan fisik yang terbuka menjadi peluang bagi para pihak untuk merasa memiliki hak guna mengajukan keberatan atau gugatan dalam batas waktu yang wajar. Prinsip ini sejalan dengan asas publisitas dalam hukum pertanahan yang mengharuskan setiap tindakan hukum dilakukan secara terbuka dan dapat diketahui oleh publik.²²

Aspek ketidaktahuan terhadap cacat hukum dalam proses peralihan hak menjadi elemen penting dalam menentukan itikad baik. Ketidaktahuan ini harus bersifat wajar dan tidak disebabkan oleh kelalaian yang dapat dipersalahkan. Pengadilan dalam menilai aspek ini akan mempertimbangkan apakah pihak yang bersangkutan telah melakukan upaya yang wajar untuk memastikan keabsahan transaksi. Dalam konteks ini, peran *due diligence* menjadi sangat penting untuk membuktikan bahwa pihak yang bersangkutan telah berupaya dengan sungguh-sungguh untuk memastikan keabsahan transaksi. Ketidaktahuan yang disebabkan oleh kelalaian yang dapat dipersalahkan tidak dapat dijadikan alasan untuk mengklaim itikad baik. Oleh karena itu, standar kehati-hatian yang wajar menjadi kriteria penting dalam menilai itikad baik dalam transaksi pertanahan. Konsistensi tindakan hukum dalam mempertahankan hak atas tanah menjadi manifestasi dari itikad baik yang dapat diamati secara objektif.

Konsistensi ini terlihat dari upaya untuk mempertahankan kepemilikan tanah melalui proses hukum yang sah dan tidak menggunakan cara-cara yang melawan hukum. Pengadilan dalam menilai itikad baik sering mempertimbangkan track record dan perilaku pihak yang bersangkutan dalam mempertahankan haknya. Tindakan yang konsisten dengan prinsip hukum dan tidak merugikan pihak lain menunjukkan adanya itikad baik dalam kepemilikan tanah. Sebaliknya,

²² Fadhila Dina, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Terikat Hak Tanggungan Di Kota Padang," 2019, <https://consensus.app/papers/perjanjian-pengikatan-jual-beli-atas-tanah-yang-terikat-dina/31c13b76246f5244bd0d7ace63a63be6/>.

tindakan yang tidak konsisten atau merugikan pihak lain dapat menjadi indikator tidak adanya itikad baik. Konsistensi tindakan hukum ini juga mencerminkan komitmen untuk mematuhi aturan hukum yang berlaku dan menghormati hak-hak pihak lain.²³

Peran pengadilan dalam menilai dan memutus kasus yang melibatkan itikad baik memerlukan pendekatan yang komprehensif dan tidak hanya mengandalkan aspek formal semata. Pendekatan yang komprehensif ini diperlukan karena itikad baik tidak dapat dinilai dari satu aspek saja, tetapi harus dilihat secara keseluruhan dari berbagai dimensi. Pengadilan juga harus mempertimbangkan konteks sosial dan ekonomi yang melatarbelakangi kasus tersebut. Dalam konteks ini, peran hakim menjadi sangat penting dalam menginterpretasikan prinsip itikad baik dan menerapkannya dalam kasus konkret. Kemampuan hakim untuk memahami kompleksitas kasus dan mengambil keputusan yang adil menjadi kunci dalam menjamin penerapan prinsip itikad baik yang efektif dan berkeadilan.

Perlindungan hukum untuk pembeli atau penjual yang bertindak dengan baik dalam proses jual beli tanah. merupakan implementasi dari prinsip keadilan dalam sistem hukum. Perlindungan ini dimaksudkan untuk menjadikan jaminan hukum untuk pihak yang melakukan transaksi dengan itikad baik dan telah memenuhi semua persyaratan hukum yang diperlukan. Namun, perlindungan ini tidak boleh mengorbankan keadilan bagi pihak lain yang memiliki hak yang sah. Dalam konteks ini, pengadilan harus mampu menciptakan keseimbangan antara perlindungan pihak yang beritikad baik dengan perlindungan hak-hak pihak lain yang terlibat. Perlindungan hukum yang efektif dapat membantu menciptakan lingkungan iklim investasi yang mendukung

²³ H Syarif, A Fendri, and Delfiyanti Delfiyanti, "Transfer of Land Rights Based on the Data Authorization of Selling in Terms of Authority Giver Died in Pekanbaru," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 2019, <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v6i4.1071>.

serta memperkuat keyakinan publik terhadap keberlangsungan sistem hukum pertanahan.²⁴

Standar pembuktian itikad baik dalam gugatan pembatalan akta jual beli memerlukan kriteria yang jelas dan objektif untuk menghindari subjektivitas dalam penilaian. Dalam sistem hukum Indonesia, standar pembuktian itikad baik belum diatur secara eksplisit, sehingga pengadilan sering harus mengembangkan kriteria sendiri berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Standar pembuktian yang jelas dapat membantu menciptakan konsistensi dalam putusan pengadilan dan memberikan prediktabilitas bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Namun, standar pembuktian juga harus fleksibel untuk dapat mengakomodasi berbagai situasi dan kondisi yang mungkin terjadi dalam kasus konkret. Pengembangan standar pembuktian yang komprehensif memerlukan kajian yang mendalam terhadap berbagai kasus dan praktik yang ada dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Aspek temporal dalam penerapan itikad baik menjadi pertimbangan penting dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah. Ketentuan jangka lima tahun yang tercantum dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan khusus untuk pemilik sertipikat yang beritikad baik. Namun, aspek temporal ini tidak dapat berdiri sendiri tanpa mempertimbangkan aspek substansial lainnya. Dalam kasus ini, meskipun jangka waktu penguasaan telah melebihi lima tahun, aspek temporal tetap harus dikaitkan dengan keabsahan proses perolehan hak. Pengadilan dalam menilai aspek temporal harus mempertimbangkan apakah jangka waktu tersebut cukup untuk memberikan perlindungan hukum atau masih dapat dikesampingkan karena adanya pelanggaran hukum material.²⁵

²⁴ Paulina Priscilla, "Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Peralihan Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.SMG)," 2019, <https://consensus.app/papers/analisis-yuridis-keabsahan-perjanjian-jual-beli-tanah-di-priscilla/f711fef384515cb4ba75fb33e73b718e/>.

²⁵ Gerryd Zauhar Dewanto and S Septarina Budiwati, "Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah (Analisis Kontrak Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris –PPAT Surakarta)," 2017,

Hubungan antara itikad baik dan *due diligence* dalam transaksi jual beli tanah menjadi aspek yang tidak dapat dipisahkan dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah. *Due diligence* yang dilakukan oleh pembeli tanah merupakan manifestasi konkret dari itikad baik dalam transaksi. Namun, *due diligence* yang dilakukan tidak dapat mendeteksi adanya pemalsuan tanda tangan dan cap jempol dalam dokumen jual beli. Hal ini menunjukkan bahwa standar *due diligence* yang wajar tidak selalu dapat mengungkap semua cacat hukum yang ada. Pengadilan dalam menilai itikad baik harus mempertimbangkan apakah *due diligence* yang dilakukan telah memenuhi standar kewajaran yang berlaku dalam praktik. Standar *due diligence* yang terlalu tinggi dapat memberatkan pihak pembeli, sedangkan standar yang terlalu rendah bisa merugikan pihak lain yang mempunyai hak yang sah.

Fungsi Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin itikad baik untuk transaksi jual beli tanah menjadi sangat krusial pada sistem hukum pertanahan Indonesia. Hal ini menunjukkan perlunya penguatan kapasitas dan tanggung jawab PPAT dalam memastikan keabsahan transaksi. Fungsi PPAT sebagai gatekeeper dalam sistem pertanahan sangat penting untuk mencegah terjadinya cacat hukum pada proses pengalihan hak. Penguatan fungsi PPAT bisa dilakukan melalui peningkatan standar profesionalisme, penguatan sanksi bagi pelanggaran, dan pengembangan sistem verifikasi yang lebih handal. Tanggung jawab PPAT yang lebih besar dapat membantu meningkatkan kualitas transaksi dan mengurangi risiko terjadinya konflik di masa depan.²⁶

<https://consensus.app/papers/perjanjian-pengikatan-jualbeli-tanah-analisis-kontrak-dewanto-budiwati/f3688ed6d8d55ce88283f53109fe6b14/>.

²⁶ Keri Santosa and Lathifah Hanim, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb)" 4 (2017): 167–73, <https://doi.org/10.30659/AKTA.4.2.167>.

Konflik antara itikad baik dan keadilan substantif menjadi dilema yang sering dihadapi dalam gugatan pembatalan akta jual beli. Pengadilan harus mampu menciptakan keseimbangan antara kedua prinsip ini untuk mencapai keputusan yang adil. Dalam konteks ini, peran pengadilan menjadi sangat penting untuk menginterpretasikan dan menerapkan prinsip-prinsip hukum yang kadang-kadang bertentangan satu sama lain. Keseimbangan antara itikad baik dan keadilan substantif memerlukan pendekatan yang komprehensif dan mempertimbangkan berbagai aspek yang terlibat dalam kasus. Pengadilan harus mampu mengambil keputusan yang tidak hanya secara formal benar, tetapi juga secara substansial adil bagi semua pihak yang terlibat. Dampak ekonomi dari penerapan prinsip itikad baik dalam gugatan pembatalan akta jual beli memiliki implikasi yang luas terhadap stabilitas pasar properti dan investasi. Ketidakpastian mengenai validitas kepemilikan tanah dapat mengakibatkan penurunan nilai investasi dan menghambat pertumbuhan ekonomi sektor properti.

Oleh karena itu, pengadilan perlu memperhatikan tidak hanya sisi yuridis, tetapi juga dampak ekonomi yang lebih luas dari setiap keputusan yang diambil. Perlindungan yang konsisten terhadap pihak yang beritikad baik dapat membantu menciptakan lingkungan investasi yang lebih stabil dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.²⁷

Perkembangan teknologi informasi membuka peluang baru dalam memperkuat verifikasi itikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Implementasi sistem digital dalam administrasi pertanahan dapat membantu mengurangi risiko pemalsuan dokumen dan meningkatkan transparansi dalam proses peralihan hak. Sistem verifikasi biometrik juga dapat membantu memastikan identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi dan mencegah terjadinya pemalsuan tanda tangan.

²⁷ Tentang et al., "Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Rumah Di Kabupaten Sukoharjo."

Namun, implementasi teknologi ini memerlukan investasi yang signifikan dan perubahan dalam kerangka hukum yang ada. Pengadilan harus mampu mengadaptasi perkembangan teknologi ini dalam menilai itikad baik dan memastikan bahwa standar pembuktian yang digunakan tetap relevan dengan perkembangan zaman. Integrasi teknologi dalam sistem hukum pertanahan dapat membantu menciptakan sistem yang lebih efisien dan dapat diandalkan. Dimensi psikologis dan sosiologis dari itikad baik dalam kepemilikan tanah mencerminkan kompleksitas hubungan manusia dengan properti dan tanah. Aspek sosiologis terlihat dari pengakuan masyarakat sekitar terhadap penguasaan tanah tersebut, yang secara tidak langsung memperkuat legitimasi kepemilikan. Pengadilan dalam menilai itikad baik harus mempertimbangkan bahwa kepemilikan tanah tidak hanya soal hukum formal, tetapi juga melibatkan aspek sosial dan psikologis yang mendalam. Penguasaan tanah yang telah berlangsung lama menciptakan ikatan emosional dan sosial yang tidak dapat diabaikan dalam proses pengambilan keputusan hukum. Pemahaman yang komprehensif terhadap aspek psikologis dan sosiologis ini dapat membantu pengadilan dalam membuat keputusan yang lebih berkeadilan dan mempertimbangkan kepentingan manusiawi dari para pihak yang terlibat.²⁸

Kebutuhan akan reformasi hukum pertanahan yang mengatur secara eksplisit standar itikad baik menjadi semakin mendesak untuk menciptakan kepastian hukum yang lebih baik. Reformasi hukum yang komprehensif harus mencakup kodifikasi prinsip-prinsip itikad baik, standar pembuktian yang objektif, dan prosedur yang jelas untuk menilai setiap kasus. Standardisasi ini bukan hanya akan membantu hakim untuk mengambil keputusan yang konsisten, tetapi juga memberikan panduan yang jelas bagi praktisi hukum dan masyarakat umum. Proses reformasi hukum harus melibatkan berbagai stakeholder, termasuk akademisi,

²⁸ Tri Susilaningsih, "Terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Peralihan Hak Yang Cacat Hukum" 8 (2017): 118–28, <https://doi.org/10.26905/IDJCH.V8I1.1737>.

praktisi hukum, dan masyarakat, untuk memastikan bahwa peraturan yang dihasilkan dapat mengakomodasi berbagai kepentingan dan situasi yang mungkin terjadi. Reformasi yang tepat dapat membantu menciptakan sistem hukum pertanahan yang lebih adil, efisien, serta dapat diandalkan.²⁹

4. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah berdasarkan sertipikat yang telah diterbitkan secara sah dan diperoleh dengan itikad baik masih menghadapi tantangan dalam praktik, terutama jika perolehan hak tersebut berasal dari proses yang cacat hukum. Sertipikat tanah, meskipun memiliki kekuatan hukum formal sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, tidak menjamin mutlak kepemilikan apabila dasar perolehannya terbukti tidak sah.

Penerapan itikad baik dalam menentukan kepemilikan hak atas tanah dalam gugatan pembatalan akta jual beli di Pengadilan Negeri tidak menjadi pertimbangan Majelis Hakim sehingga menjadi dasar bagi pihak Tergugat I untuk mengajukan upaya hukum peninjauan kembali dengan dasar adanya kekeliruan dalam mempertimbangkan dan memutus perkara di tingkat Pengadilan Negeri.

²⁹ Yudhi Purnaya Nayoga, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora," 2018, <https://consensus.app/papers/pelaksanaan-peralihan-hak-milik-melalui-jual-beli-di-nayoga/abd96c5f02725f7c8284194acfad911c/>.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adjie, H. (2013). *Kebatalan dan pembatalan akta notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Chomzah, A. A. (2002). *Hukum pertanahan: Seri hukum pertanahan I – Pemberian hak atas tanah negara dan seri hukum pertanahan II – Sertipikat dan permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- _____. (2005). *Hukum agraria (pertanahan Indonesia) (Jil. 2)*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya.
- Daliyo, J. B., dkk. (2001). *Hukum agraria I (Cet. ke-5)* Jakarta: Prehallindo.
- Hartanto, A. (2013). *Hukum pertanahan: Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Isnaini, R. (2021). Digitalisasi pertanahan sebagai instrumen pencegahan sengketa. *Jurnal Hukum Agraria*, 6(1), 22–36.
- Sutedi, A. (2011). *Sertifikat hak atas tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Thompson, M. P. (2001). *Modern Land Law*. First Published, 88-89.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian hukum dalam praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

2. Artikel Jurnal Ilmiah

- Baskoro, Wahyu, and Bambang Tri Bawono. “Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed.” *Sultan Agung Notary Law Review*, 2021. <https://doi.org/10.30659/SANLAR.V3I3.16233>.
- Clarista, Livia, and Endang Pandamdari. “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 888/K/PDT/2016.” *Jurnal Hukum Adigama*, 2018. <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2745>.

- Dewanto, Gerryd Zauhar, and S Septarina Budiwati. "Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah (Analisis Kontrak Pengikatan Jual Beli Tanah Di Notaris –PPAT Surakarta)," 2017. <https://consensus.app/papers/perjanjian-pengikatan-jualbeli-tanah-analisis-kontrak-dewanto-budiwati/f3688ed6d8d55ce88283f53109fe6b14/>.
- Dina, Fadhila. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Terikat Hak Tanggungan Di Kota Padang," 2019. <https://consensus.app/papers/perjanjian-pengikatan-jual-beli-atas-tanah-yang-terikat-dina/31c13b76246f5244bd0d7aee63a63be6/>.
- Giovanni Rondonuwu. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", 2017. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16104/15610>.
- Intan Imadhani, Budi Santoso. "Keabsahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah pada Proses Jual Beli di Bawah Tangan" 17 (2024). <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/50651>
- Kusuma, I, P Seputra, and L Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat" 1 (2020): 213–17. <https://doi.org/10.22225/JUINHUM.1.2.2478.213-217>.
- Laila, Fathul, A Budiono, and Iwan Permadi Istislam. "The Manifestation of Good Faith Principles in Transfer and Registration of Land Rights Based on Pancasila Perspective." *Journal of Law, Policy and Globalization* 93 (2020): 130–34. <https://doi.org/10.7176/jlpg/93-13>.
- Legawantara, Made Erik Krismeina, Desak Gde Dwi Arini, and L Suryani. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah" 1 (2020): 112–17. <https://doi.org/10.22225/JUINHUM.1.1.2196.112-117>.
- Mardesiska, Silvi, Zainul Daulay, and A Fendri. "Status of Sale and Purchase Agreement for Transfer of Land Right According to Indonesian Legal System." *International Journal of Multicultural and Multireligious*

- Understanding 6 (2020): 627–33.
<https://doi.org/10.18415/IJMMU.V6I6.1286>.
- Marfizola, Geni, Kurnia Warman, and Hengki Andora. “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Para Pihak Meninggal Dunia Di Kabupaten Pesisir Selatan” 3 (2020): 1–17.
<https://doi.org/10.22216/SOURLAW.V3I1.4135>.
- Mayuni, Endry, and Maria Suhita. “Auction Winner Legal Protection Execution of Liability for Land Rights in Absentee” 3 (2020): 39–46.
<https://doi.org/10.47814/IJSSRR.V3I4.57>.
- Nayoga, Yudhi Purnaya. “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora,” 2018.
<https://consensus.app/papers/pelaksanaan-peralihan-hak-milik-melalui-jual-beli-di-nayoga/abd96c5f02725f7c8284194acfad911c/>.
- Priscilla, Paulina. “Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Peralihan Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 461/Pdt.G/2017/PN.SMG),” 2019.
<https://consensus.app/papers/analisis-yuridis-keabsahan-perjanjian-jual-beli-tanah-di-priscilla/f711fef384515cb4ba75fb33e73b718e/>.
- Priyono, Devendra Dovianda. “Cancellation of Deed of Sale and Purchase of Land Rights and Deed of Granting Mortgage Based on Court Decision.” *Social Science Studies*, 2021.
<https://doi.org/10.47153/sss11.1972021>.
- Putra, Abdul Hadi, Suprayitno, and H Sinaga. “Due to the Law of Sale and Purchase Interest in Land Certified Based on Irrevocable Power of Attorney (Study Decision No.402/K/TUN/2017).” *International Journal of Research* 7 (2020): 47–53.
<https://consensus.app/papers/due-to-the-law-of-sale-and-purchase-interest-in-land-sinaga-suprayitno/7c0f95801a8f59f686743a6b92526f23/>.

- Putra, Zaldi Pratama Bagus. "The Basics of Good Faith and Good Intention in Land Purchase System in Indonesia" 1 (2020). <https://doi.org/10.15294/jllr.v1i4.39782>.
- Santosa, Keri, and Lathifah Hanim. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb)" 4 (2017): 167–73. <https://doi.org/10.30659/AKTA.4.2.167>.
- Saparwadi, Saparwadi, A Munandar, and W Putro. "Legal Protection against Buyer in Good Faith on Dual-Certified Land." *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 7 (2020): 498–505. <https://doi.org/10.18415/IJMMU.V7I5.1717>.
- Shinta, Nandhita Luh, and S Septarina Budiwati. "Pengikatan Jual Beli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling Antara Penjual Dan Pembeli Di Notaris-Ppat Boyolali(Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)," 2019. <https://consensus.app/papers/pengikatan-jual-beli-dalam-perjanjian-jual-beli-tanah-budiwati-shinta/3d3bdc365c375d7e9d06e36c6df2ae6c/>.
- Susilaningsih, Tri. "Terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Peralihan Hak Yang Cacat Hukum" 8 (2017): 118–28. <https://doi.org/10.26905/IDJCH.V8I1.1737>.
- Syarif, H, A Fendri, and Delfiyanti Delfiyanti. "Transfer of Land Rights Based on the Data Authorization of Selling in Terms of Authority Giver Died in Pekanbaru." *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 2019. <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v6i4.1071>.
- Tentang, T, Tanggung Jawab, H Terhadap, Jual Tanah, D Rumah, D Sukoharjo, Halaman Persetujuan, et al. "Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Rumah Di Kabupaten Sukoharjo," 2019. <https://consensus.app/papers/tinjauan-yuridis-tentang-tanggung->

jawab-hukum-terhadap-tanggung-

hukum/e05c7af84be553779ce7ecaab5b1b170/.

Usada, Albertus, I Gusti, Ayu Ketut, R Handayani, and Lego Karjoko. "A Philosophical Orientation: Judges Decision for Good Faith Land Sale and Purchase Cases in Indonesia." *Proceedings of the International Conference on Environmental and Energy Policy (ICEEP 2021)*, 2021. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.211014.002>.

Wardhani, Aprina, Ferdi Ferdi, and M Hasbi. "Transition of Rights Ownership over Land Based on Absolute Power of Attorney (A Study of Civil Case Number 90/PDT.G/2013/PN.PDG)." *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 2019. <https://doi.org/10.18415/IJMMU.V6I4.943>.

Winandra, Desvia, and Hanafi Tanawijaya. "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)" 3 (2021): 1–24. <https://doi.org/10.24912/ADIGAMA.V3I2.10556>.

3. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Indonesia. (2014). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

Indonesia. (2016). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 124.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil

Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2018). Putusan No. 718 PK/Pdt/2018.

Pemerintah Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah: PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696.