

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA BERITIKAD BAIK  
TERHADAP PERJANJIAN TUKAR MENUKAR HAK ATAS TANAH  
BELUM BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN BLITAR  
(STUDI KASUS: PUTUSAN NO. 3306 K/PDT/2003)**

**INTISARI**

Oleh:

Septilia Mahardika\*, Annisa Syaufika Yustisia Ridwan\*\*

Perjanjian tukar menukar hak atas tanah belum bersertipikat pernah terjadi di Desa Resapombo, Kabupaten Blitar pada tahun 1974. Perjanjian tersebut merambah menjadi perkara perbuatan melawan hukum yang diputus hingga tahap kasasi dengan Putusan Nomor: 3306 K/Pdt/2003. Sebelum timbul gugatan, pernah terjadi tukar menukar antara Mukani yang menguasai tanah seluas 0.020 ha dengan Desa Resapombo. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kekuatan mengikat perjanjian tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertipikat antara perorangan dengan desa di Kabupaten Blitar dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik dalam perjanjian tukar menukar hak atas tanah yang belum bersertipikat di Kabupaten Blitar.

Penelitian ini bersifat yuridis empiris, sehingga data yang dipergunakan terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer diperoleh berdasarkan wawancara dengan responden dan narasumber, sedangkan data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan. Keseluruhan data dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan dalam bentuk deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian tukar menukar hak atas tanah antara perorangan dengan Desa Resapombo merupakan perjanjian dibawah tangan pada tanah belum bersertipikat sehingga perjanjian tetap sah apabila merujuk ketentuan dalam UUPA yang mensyaratkan perjanjian dibuat berdasarkan hukum adat yakni secara terang, tunai, dan riil. Oleh sebab itu, perjanjian tukar menukar tersebut tetap mengikat para pihak. Sedangkan perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik ialah dengan mendapat perlindungan mengenai *bezit* beritikad baik dan perlindungan dengan beracara di pengadilan. Terkait dengan perjanjian dibawah tangan pada peralihan hak atas tanah belum bersertipikat tidak mendapat perlindungan hukum.

**Kata Kunci: Perjanjian Tukar Menukar, Hak Atas Tanah, Perlindungan Hukum**

---

\* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

\*\* Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**LEGAL PROTECTION FOR GOOD FAITH THIRD PARTY IN UNCERTIFIED  
LAND EXCHANGE AGREEMENT IN BLITAR REGENCY  
(CASE STUDY: DECISION NO. 3306 K/PDT/2003)**

**ABSTRACT**

By:

Septilia Mahardika<sup>\*</sup>, Annisa Syaufika Yustisia Ridwan<sup>\*\*</sup>

*In 1974 uncertified land exchange agreement formed in Resapombo Village, Blitar Regency between Mukani and Resapombo Village. Years later after the transaction, the land was sold to other parties. The agreement was later developed into tort dispute decided by Supreme Court with No: 3306 K/Pdt/2003. This research aims to analyze the binding power of uncertified land exchange agreement in Blitar Regency and the legal protection towards third party with good faith in exchange agreement of uncertified land in Blitar Regency.*

*This research is juridical and empirical research which employs primary and secondary data. Primary data is obtained through field research by interview, while secondary data is obtained through literature study. All data are subsequently qualitatively analyzed and delivered descriptively.*

*This research found that first, the uncertified land exchange agreement between person and Resapombo Village was a private agreement. The agreement was legally binding for both parties because the Basic Agrarian Law is based on adat law transaction principles which are: undisguised (terang), direct (tunai) and real (riil). Second, the legal protection for third party with good faith could be found in good faith possession provision stipulated in Civil Code and the opportunity to defend the right before the court. However, the legal certainty of the land right was not provided, since the disputed land was uncertified.*

**Keywords: Exchange Agreement, Land Rights, Legal Protection**

---

<sup>\*</sup> Student Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada

<sup>\*\*</sup> Lecturer Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada