



Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa (Studi Kasus SHM/1045 Lontar)

Alviano Boyko Wijaya

Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika

alviano.wijaya@student.ukdc.ac.id

ABSTRAK

Tulisan ini membahas isu tentang kepastian hukum peralihan hak atas tanah sengketa dalam kaitannya dengan prinsip itikad baik. Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum hak atas tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA Jo. Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegang SHM/1045 Lontar dengan penerima pelepasan hak atas tanah telah sesuai dengan prinsip itikad baik sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW Jo. SEMA 4/2016 meskipun terdapat klaim dari pihak lain akan tetapi peralihan hak atas tanah tersebut tidak batal demi hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 Jo. 1337 BW.

Kata-kata Kunci: Kepastian Hukum; Peralihan Hak; Tanah Sengketa; SHM/1045 Lontar.

ABSTRACT

This paper discusses the issue concerning of legal certainty over the transfer of disputed land rights in relation to the principle of good faith. The research used is doctrinal legal research. The results of this study can be concluded that the legal certainty of land rights can be proven by a certificate as strong evidence as stipulated Article 19 Paragraph (2) C UUPA Jo. Article 32 paragraph (2) PP 24/1997. The transfer of land rights carried out by the holder of SHM/1045 Lontar with the recipient of the release of land rights is in accordance with the principle of good faith as stipulated in article 1338 paragraph (3) Jo. SEMA 4/2016 eventhough the are claims form the other parties, the transfer of land rights is not null and void as stipulated in article 1320 BW Jo. 1337 BW.

Key words: Legal Certainty, Transfer of Rights, Land Dispute, SHM/1045 Lontar

PENDAHULUAN

Bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia pasca berlakunya UUPA diwujudkan berupa sertifikat hak atas tanah yang bersifat kuat.¹ Dengan adanya sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya, selaras dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah,

¹ Fina Ayu Lestari et.al, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang," *Jurnal Notarius* Vol. 13 No. 2 (2020), hlm. 789-791.



dan untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan guna memperoleh data yang diperlukan.

Kepastian hukum peralihan hak atas tanah sejatinya diatur dalam Pasal 19 UUPA selanjutnya semakin dipertegas dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997). Kepastian hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan tersebut merupakan wujud konkrit yang dicantumkan secara tertulis guna memperoleh kejelasan, keteraturan, ketetapan, keajegan, konkritisasi dan objektivitas.² Berdasarkan PP 24/1997 dapat memperoleh kejelasan sehingga tidak menimbulkan spekulasi-spekulasi subjektif (*ambiguity*) melainkan dapat memperoleh kepastian hukum perihal ketentuan peralihan hak atas tanah secara khusus dalam konteks tanah yang telah terbit sertifikat.

Dibagian penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tercantum secara eksplisit, sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendensi positif tidak tegas cenderung mengadopsi dan mencampur dari kedua sistem pendaftaran tanah sehingga konsekuensi yuridisnya meskipun telah terbit bukti kepemilikan yang kuat akantetapi masih dimungkinkan terdapat klaim dari pihak lain. Seperti kasus yang bermula pada tahun 2019, terdapat peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh TW dengan PT IG. TW selaku pemegang atau pemilik hak atas tanah sesuai Petok D Ipeda No. 512 Persil 114 d, atas nama MU seluas $\pm 2770 \text{ m}^2$ yang telah terbit SHM/1045 seluas $\pm 2780 \text{ m}^2$ atas nama TW. PT IG telah mengetahui bahwa tanah (obyek perjanjian jual beli) yang diterima pelepasannya dari TW masih terdapat klaim dari pihak lain sehingga pihak yang merasa empunya hak atas tanah memperjuangkan hak-haknya sampai mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Sengketa para pihak terangkum dalam beberapa putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Berdasarkan Putusan nomor 48/Pdt.G/1994/PA.Sby para ahli waris MU mengajukan gugatan waris kepada NA dan DA (anak dari NA) dengan obyek sengketa tanah seluas 2770 m² yang terletak di Lontar sesuai Petok D Persil 114 d, Ipeda No. 512 atas nama MU (obyek sengketa). Amar Putusan nomor 48/Pdt.G/1994/PA.Sby yang diputus tertanggal 13 Desember 1994 menyatakan; mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, para penggugat adalah ahli waris pengganti yang berhak untuk memperoleh peninggalan almarhum MU, menyatakan bahwa pembagian harta warisan yang dilakukan oleh SA tertanggal 11 Juli 1959 adalah tidak sah atau batal demi hukum. Bahwa atas putusan tersebut telah ditegaskan dalam penetapan perkara No. 48/Pdt.G/1994/PA.Sby tertanggal 27 April 1995 Jo. berita acara eksekusi pengosongan 48/Pdt.G/1994/PA.Sby tertanggal 05 Mei 1995.

Pada tahun 1996 ML dan SU mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Surabaya terhadap ahli waris MU. Pokok gugatannya yaitu mereka mengklaim pernah melakukan peralihan hak atas tanah dengan NA (saudara perempuan dari SA) yang dibuat dihadapan Notaris tertanggal 15 Maret 1993, dengan proporsi ML $\pm 2020 \text{ m}^2$ dan SU $\pm 750 \text{ m}^2$ sehingga menurut ML dan SU tanah seluas $\pm 2770 \text{ m}^2$ seyogianya adalah kepunyaan mereka bukan milik TW. Bahwa gugatan tersebut terangkum dalam putusan dengan Nomor register

² Mario Julyanto & Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Jurnal Crepido* Vol. 01, No. 01 (2019), hlm. 20-21.



406/Pdt.G/1996/PN.Sby Jo. 668/Pdt.G/1996/PN.Sby Jo. 1120 K/Pdt/2007 yang amar putusannya menolak gugatan dari para penggugat (ML dan SU).

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor register 248/Pid.B/2011/PN.Sby Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1011 K/Pid/2012 yang pada pokoknya menyatakan ML diduga telah melakukan tindak pidana menyuruh untuk memberikan keterangan palsu atas AJB yang dibuat dihadapan notaris tertanggal 15 Maret 1993. Amar putusan menyatakan; perbuatan yang didakwakan kepada ML terbukti tetapi perbuatan itu bukan dikategorikan sebagai perbuatan pidana oleh karena itu ML harus dilepas dari segala tuntutan.

Pada tahun 2009 ML mengajukan permohonan pengajuan hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Casu quo* Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Kemudian mendapatkan surat jawaban dari Kepala Badan Pertanahan Nasional provinsi Jawa Timur Nomor: 570.35-4924 yang esensinya menyatakan; tanah yang dimohonkan oleh ML pada dasarnya telah terbit SHM atas nama TW. Dengan adanya surat jawaban Nomor: 570.35-4924 maka ML mengajukan gugatan tata usaha negara melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dengan nomor perkara 59/G/2009/PTUN.Sby Jo. 58/B/2010/PT.TUN.Sby Jo. 330 K/TUN/2010 yang amar putusannya menolak gugatan ML.

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang terangkum dalam beberapa putusan berkekuatan hukum tetap. Penulis tertarik untuk menelaah perihal kepastian hukum peralihan hak atas tanah sengketa yang obyek jual belinya terdapat klaim dari pihak lain sebagaimana yang telah diatur dalam PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan apakah PT IG selaku penerima pelepasan hak atas tanah telah memenuhi atau melanggar kriteria-kriteria pembeli yang beritikad baik?

METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian yuridis normatif (*doctrinal legal research*). Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang mengkaji instrument hukum, asas hukum, teori hukum, doktrin hukum, dan dokumen-dokumen perjanjian. Objek penelitian ini berfokus pada peralihan hak atas tanah yang telah terbit SHM nomor 1045. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).³ Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang bersumber dari studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari; bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier kemudian data dianalisis dengan metode kualitatif.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Denotasi kepastian hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata kepastian dan hukum. Secara harfiah kepastian yaitu keadaan yang pasti, konkrit, ketentuan yang valid, dan ketetapan yang tidak diragukan keabsahannya. Sedangkan hukum menurut Purnadi Porbacaraka dan Soekanto dalam Aburaera et.al⁴ terdapat beberapa makna hukum;

³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, (2020), 55-60.

⁴ Sukarno Aburaera et.al, *Filsafat Hukum Teori & Praktik*, Jakarta: Kencana, (2017), hlm. 42-43.



Hukum itu merupakan ilmu pengetahuan yang tersusun secara sistematis yang berdasarkan rasionalitas, hukum merupakan kedisiplinan yang berarti hukum merupakan suatu sistem yang digunakan untuk menghadapi problematika sosial, hukum merupakan norma yang diyakini, dihidupi dan menjadi dasar dalam keberlangsungan hidupnya di tengah-tengah masyarakat, hukum merupakan perangkat norma yang berlaku pada dimensi waktu dan ruang yang terkodifikasi, hukum merupakan petugas yang mempunyai tanggung jawab sebagai penegakkan hukum apabila terdapat seseorang melanggar maka dikenakan sanksi, hukum diartikan sebagai keputusan dari penguasa (pemerintah), hukum merupakan sikap yang mengatur tentang perilaku manusia yang mengatur tentang baik dan buruknya yang diajarkan sebagai standart moral untuk mencapai kebaikan. Berdasarkan denotasi (kepastian dan hukum) dapat diartikan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan yang berdasarkan pada fakta, pasti, konkrit dan valid dari tujuan dibentuknya hukum. Hakikat dari kepastian hukum yaitu untuk menjawab problematika, keraguan, dan ketidakpastian.

Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah diatur dalam UUPA jo. PP 24/1997 yang melindungi dan menjaga kepemilikan hak atas tanah. Selaras dengan Pasal 4 ayat (1) PP 24/1997 yang substansinya memuat; untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka pemegang hak diberikan hak atas tanah. Pemberian hak atas tanah merupakan salah satu jaminan yang diberikan oleh pembentuk undang-undang guna melindungi dan memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimilikinya, hak atas tanah yang diberikan lazimnya berbentuk sertifikat.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf (C) UUPA Jo. 32 ayat (1) PP 24/1997 substansinya memuat tentang sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut sertifikat hak atas tanah dijadikan sebagai alat bukti tertulis yang bersifat sempurna. Sertifikat dalam konteks ketentuan diatas bersifat kuat, kuat bukan berarti tidak mudah goyah, tahan atau ajeg melainkan kekuatan sertifikat hak atas tanah bersifat relatif⁵ artinya masih dimungkinkan bagi pihak lain yang merasa empunya hak atas tanah untuk memperoleh hak atas tanahnya selama pihak lain dapat membuktikan kebenaran perihal data fisik dan data yuridis hak atas tanah tersebut.

Terdapat asas *Actori incumbit probatio, actori onus probandi* yang berarti siapa yang mendalilkan harus bisa membuktikan⁶ asas hukum tersebut termaktub dalam Pasal 1865 BW. Obyek yang dipermasalahkan oleh ML dapat ditinjau dalam putusan Nomor 330 K/TUN/2010 alas hak kepemilikan objek yang diklaim oleh ML yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 7136/1993 tanggal 15 Maret 1993 yang dibuat dihadapan Notaris TB, S.H., dan Letter C Nomor 7931, Persil 114, klas D-II luas 2020 M². Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997; untuk keperluan pendaftaran tanah, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama harus berupa bukti tertulis yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi atau kepala

⁵ Azmi Fendri & Yussy A.Mannas, "Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Keberadaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak Milik di Kota Padang)." *Jurnal Hukum Acara Perdata: Jhaper* Vol. 6 No. 2 (2020), hlm. 153.

⁶ Melinda Putri Kumala, "Kajian Yuridis Asas Pembalikan Beban Pembuktian dan asas Actori Incumbit Probatio." *Al Yasini: Jurnal Keislaman, Sosial, Hukum dan Pendidikan* Vol. 6 No. 2 (2021), hlm. 272.



kantor pertanahan dianggap cukup. Alas hak kepemilikan yang diklaim oleh ML pada dasarnya masih bersifat perjanjian pendahuluan (PPJB) sehingga belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah, diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) 34 K/SIP/1960 Jo. 1149 K/SIP/1975 Jis 3176 K/SIP/1960 yang berisi letter C, tanah ketitir, tanah rincik, tanah girik, dan petok D (selanjutnya disebut sebagai pajak bumi atau surat petuk pajak bumi) hanya sebatas tanda, tanda yang dimaksud yaitu perihal siapa subjek hukum yang harus membayar pajak atas tanah yang dimaksud.

Sebelum berlakunya UUPA dan PP 10/1961 sebagaimana yang dicabut dengan PP 24/1997 eksistensi pajak bumi atau surat petuk pajak bumi berlaku ketentuan pada hukum agraria kolonial secara khusus dalam *Agrarische Wet Staatsblad* Nomor 55 yang tercantum dalam Pasal 51 *Indische Staatsregeling Staatsblad* 1925 No. 447 digunakan sebagai penguasaan tanah atau penggunaan tanah yang diberi beban dan kewajiban untuk membayar pajak tanah.⁷ Pasca berlakunya UUPA tidak dapat dikatakan sebagai hak atas tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA tetapi pajak bumi atau surat petuk pajak bumi dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti dalam penguasaan atau penggunaan tanah dalam proses pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) PP 24/1997 objek pendaftaran tanah terdiri; bidang-bidang tanah yang dipunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Selain itu Letter C yang dikeluarkan oleh Kepala desa bukan dikategorikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah jika ditinjau berdasarkan kewenangannya, Pasal 3 ayat (3) huruf D Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan nasional menyatakan; Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya memberi keputusan mengenai; pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik. Letter C yang dikeluarkan oleh kepala desa merupakan catatan atau tanda bukti yang dikelola di Kantor Kelurahan dan lazimnya digunakan sebagai dasar penarikan pajak.⁸

Selanjutnya Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 menyatakan dalam hal alat-alat pembuktian sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) tidak lagi tersedia secara lengkap maka pembuktian hak bisa didasarkan pada kenyataan penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat; penguasaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat dengan kesaksian yang dapat dipercaya dan penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat, desa yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Berdasarkan fakta hukum dalam Putusan Nomor 330 K/TUN/2010 halaman 5 bahwa sejak tanggal 15 Mei 1993 sampai dengan saat itu (2010), artinya ML menguasai tanah tersebut kurang dari 20 tahun dan penguasaan hak atas tanah tersebut telah terbit SHM/1045 sehingga klaim dari pihak yang merasa empunya hak atas tanah tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP 24/1997.

⁷ Desy Nurkristia, "Asas Kepastian Hukum dalam Keduudkan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Suara Hukum* Vol. 3 Nomor 2 (2021), hlm. 265-269.

⁸ Annisa Oktaviani & Harjono, "Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan," *Verstek Jurnal Hukum Acara* Vol.7, No. 1 (2019), hlm. 44.



Lagipula SHM 1045/Lontar diterbitkan semenjak tahun 1998 yang diperoleh TW melalui jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT tertanggal 18 Mei 1998. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997; dalam hal suatu bidang tanah telah terbit sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah menguasainya, maka pihak lain tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat, kepala kantor pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Berdasarkan pasal tersebut, jika ditinjau berdasarkan jangka waktu kepemilikannya maka semenjak tahun 1998 TW merupakan pemegang hak atas tanah yang dibuktikan melalui SHM/1045 Lontar, sehingga jika terdapat klaim dari pihak yang merasa empunya hak atas tanah seyogianya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak SHM/1045 Lontar terbit. Namun jika melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu maka konsekuensi yuridisnya pihak lain yang merasa empunya hak atas tanah tidak dapat mengajukan klaim, tuntutan atau gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan itu.

Objek perjanjian peralihan hak atas tanah antara TW dengan PT IG terdapat klaim dari ML pada bulan Agustus 2022 yang dibuktikan melalui surat somasi I, II dan terakhir. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 dapat diketahui bahwa meskipun ML memberikan surat somasi kepada PT IG secara yuridis surat somasi tersebut bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 karena SHM/1045 Lontar telah terbit sejak tahun 1998, tetapi ML mengajukan keberatan pada tahun 2022 sehingga keberatan yang diajukan oleh ML bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997.

Kriteria Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

Itikad baik berasal dari bahasa latin "*bona fides*" dalam bahasa Inggris disebut sebagai "*good faith*" yang berarti iman, kesetiaan, komitmen dan kepercayaan.⁹ Itikad baik berlandaskan kepercayaan dan komitmen dalam mencapai tujuan yang dikehendaki. Dalam konteks perjanjian, urgensi penerapan itikad baik tidak semata-mata sebagai syarat untuk melaksanakan suatu perjanjian tetapi manifestasi itikad baik harus tercermin dalam ketentuan-ketentuan yang menjadi pedoman dalam melaksanakan perjanjian, serta wujud nyata dalam merealisasikan perjanjian tersebut. Percaya merupakan pedoman dalam mengkonkritisasikan dan mewujudkan prinsip itikad baik dalam hubungan kontraktual dengan para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW; suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat frasa "harus" (imperatif) sehingga para pihak dalam melaksanakan perjanjian mau tidak mau, suka tidak suka wajib melaksanakannya dengan itikad baik untuk mencapai tujuan dalam perjanjian yang telah dibuat. Selain berpegang pada prinsip itikad baik para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW; syarat sahnya perjanjian terdiri dari sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pasal 1320 BW menjadi syarat utama dalam

⁹ Dian Imaningrum Susanti, "Itikad baik Sebagai Batas Proses Interpretasi Kontrak", *Konferensi Nasional Hukum Perdata III Pembaharuan Hukum Kontrak: Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Universal dan Sistem Hukum Kontrak Indonesia*, (2016), hlm. 4.



melaksanakan suatu perjanjian konsekuensi yuridis jika tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal tersebut maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika bertentangan dengan syarat subjektif; sepakat dan cakap, sedangkan perjanjian tersebut batal demi hukum jika bertentangan dengan syarat objektif; suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Kedua ketentuan dalam Pasal tersebut merupakan jantungnya perjanjian sehingga umumnya kedua pasal tersebut harus tercantum dalam konteks perjanjian.

Prinsip itikad baik selain diatur dalam Pasal 1338 BW semakin dipertegas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (Sema). Sema tentang itikad baik tercantum dalam Sema Nomor 7 Tahun 2012 sebagaimana yang disempurnakan dengan Sema Nomor 5 Tahun 2014 dan disempurnakan kembali dengan Sema Nomor 4 Tahun 2016 (selanjutnya disebut dengan SEMA 4/2016) yang secara khusus diatur dalam Rumusan Kamar Perdata butir keempat yang substansinya menyatakan; Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu; Pembelian tanah melalui pelelangan umum, pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997); Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan atau diketahui Kepala Desa atau Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual; dan pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b) Melakukan kehati-hati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain; penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau, tanah atau objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status hak jaminan atau hak tanggungan, dan terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan penjabaran kriteria-kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang telah diatur dalam Sema 4/2016 menjadi pedoman dalam menguraikan tentang prinsip itikad baik.

PT IG selaku pihak yang menerima pelepasan hak atas tanah dari TW seyogianya harus memenuhi kriteria-kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang telah diuraikan diatas dengan cara melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 26 tahun 2019 yang dibuat dan dihadapkan di Notaris dan PPAT ST, S.H., terjadilah hubungan hukum antara TW dengan PT IG, urgensi dilakukannya PPJB antara TW dengan PT IG dikarenakan terdapat kendala yaitu masih belum terpenuhinya syarat-syarat jual beli secara lengkap pada kantor pertanahan Kota Surabaya.

Setelah membuat PPJB dihari yang sama para pihak sepakat untuk membuat Kuasa dengan nomor akta 27, untuk selanjutnya disebut akta kuasa. Adapun substansi dari akta kuasa tersebut menyatakan TW memberikan kuasanya kepada



PT IG dengan hak substitusi. Dalam hal ini penerima kuasa diberikan wewenang khusus untuk menjual, memindahtangankan atau melepaskan dan menyerahkan baik kepada penerima kuasa maupun kepada pihak lain yang ditentukan oleh penerima kuasa, dengan ketentuan harga yang akan ditetapkan sendiri oleh penerima kuasa serta bilamana dianggap perlu membuat perjanjian ikatan dan segala perjanjian yang berhubungan dengan jual beli tersebut, penerima kuasa juga berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang oleh penerima kuasa dipandang baik dan perlu, selama jual beli dan proses balik nama belum dijalankan maka penerima kuasa berhak untuk menjalankan segala tindakan baik segala tindakan kepengurusan ataupun kepemilikan atas tanah tersebut.

Berdasarkan PPJB dan akta kuasa para pihak telah mengikatkan dirinya sampai dengan tujuan dari perjanjian terpenuhi dan tercapai¹⁰ selaras dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) BW berisi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) BW perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, secara yuridis para pihak terikat oleh perjanjian karena perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak.

Pada tahun 2020 karena syarat-syarat jual beli telah lengkap pada kantor pertanahan Kota Surabaya maka PT IG melaksanakan AJB dihadapan Notaris. Dengan adanya AJB maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh TW dengan PT IG secara yuridis telah beralih menjadi kepunyaan PT IG. Dalam Perjanjian jual beli tanah pada umumnya terdapat penyerahan, penyerahan yang dimaksud yaitu penyerahan fisik dan penyerahan yuridis.¹¹ Idealnya penyerahan yuridis dalam jual beli tanah harus dibuatkan akta sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 memuat; peralihan hak atas tanah yang melalui jual beli hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Akta yang dimaksud yaitu (AJB) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 ayat (1) Huruf A Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pembeli yang beritikad baik melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan dengan ketentuan; penjual merupakan orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya. TW merupakan penjual yang memiliki hak atas tanah dengan dibuktikan SHM/1045 Lontar diterbitkan sejak tahun 1998. Dengan dibuktikan melalui sertifikat maka sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) butir C UUPA Jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 pada pokoknya menyatakan sertifikat merupakan pembuktian yang kuat. Selanjutnya tanah atau objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau dijaminkan, objek yang diperjualbelikan tersebut pada saat dilakukannya peralihan hak atas tanah tidak dalam kondisi dijaminkan atau disita sehingga dapat dilakukan peralihan hak atas tanah antara TW dengan PT IG. Syarat yang terakhir yaitu perihal tanah yang bersertifikat tersebut telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

¹⁰ Niru Anita Sinaga & Tiberius Zaluchu, "Peranan Asas Keseimbangan dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 8 No. 1 (2017), hlm. 39.

¹¹ Galuh Hapsari, "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa," *Skripsi*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia. hlm. 46-47.



Peralihan hak atas tanah antara TW dan PT IG secara yuridis telah memenuhi kriteria-kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW Jo. Sema 4/2016. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh TW dan PT IG tidak batal demi hukum karena objek dari perjanjian tidak dilarang dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum karena alas hak kepemilikan objek perjanjian telah terbit SHM/1045 Lontar atas nama TW, sehingga TW selaku pemegang hak atas tanah berhak untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang dimilikinya. Alas hak kepemilikan hak atas tanah tersebut dalam PP 24/1997 telah memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum meskipun terdapat klaim dari pihak yang merasa empunya hak atas tanah tersebut.

KESIMPULAN

Kepastian hukum peralihan hak atas tanah sengketa sebagaimana yang telah diuraikan diatas, pada dasarnya pihak yang merasa empunya hak atas tanah tidak dapat mengajukan keberatan atau gugatan kepada pemilik hak atas tanah mengingat dalam PP 24/1997 telah diatur kepastian hukum untuk melindungi hak atas tanah yang telah terbit sertifikat, selain itu terdapat kepastian hukum perihal jangka waktu pasca terbitnya SHM/1045 Lontar yang diterbitkan sejak tahun 1998. Dalam perspektif PP 24/1997 jika melebihi batas waktu yang telah ditentukan maka pihak yang merasa empunya hak atas tanah tidak dapat mengajukan keberatan, seyogianya keberatan tersebut disampaikan dalam rentan waktu sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan tersebut. Kepastian hukum SHM/1045 Lontar juga didukung dengan adanya putusan-putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang telah diuraikan diatas sehingga validitas kepemilikan hak atas tanah semakin kuat. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh TW dan PT IG telah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) BW Jo. Sema 4/2016 dan peralihan hak atas tanah tersebut tidak batal demi hukum karena telah memenuhi keabsahan dalam 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak batal demi hukum karena tidak melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 BW.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang terlibat aktif dalam proses pembuatan jurnal ini, secara khusus penulis ucapkan terima kasih kepada: Bapak Ariyanto Hermawan, S.H., M.H., Ibu Retno Dewi Pulung Sari, S.H., M.Si., M.H dan teman-teman dari *Legal Analysis Student Association* Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika.

DAFTAR PUSTAKA

- Aburaera, S., Muhadar, & Maskun. (2017). *Filsafat Hukum Teori & Praktik*. Jakarta: Kencana.
- Fendri, A., & Mannas, Y. A. (2020). Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Ditinjau dari Kebneradaan Lembaga Rechtsverwerking (Studi Beberapa Sengketa Hak milik di ota Padang). *Jurnal Hukum Acara Perdata: Jhaper*, 153.
- Hapsari, G. (2018). *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa*. Yogyakarta: Dspace Universitas Islam Indonesia.



- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penlaran Positivisme Hukum. *Jurnal Crepido*, 20-21.
- Kumala, M. P. (2021). Kajian Yuridis Asas Pembalikan Beban Pembuktian dan Asas Actori Incumbit Probatio. *Al Yasini: Jurnal Keislaman, Sosial, Hukum dan Pendidikan*, 272.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Nurkristia, D. (2021). Asas Kepastian Hukum dalam Kedudukan Girik terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Suara Hukum*, 265-269.
- Oktaviani, A., & Harjono. (2019). kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan. *Verstek Jurnal Hukum Acara*, 44.
- Safitri, F. A., ALW, L. T., & Lumbanraja, A. D. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang. *Notarius*, 789-791.
- Sinaga, N. A., & Zaluchu, T. (2017). Peranan Asas Keseimbangan dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Digantara*, 39.
- Susanti, D. L. (2016). Itikad Baik Sebagai Batas Proses Interpretasi Kontrak. *Konferensi Nasional Hukum Perdata III Pembaharuan Hukum Kontrak: Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Universal dan Sistem Hukum Kontrak Indonesia* (p. 4). Malang: Repository UKWK.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
Putusan Nomor 48/Pdt.G/1994/PA.Sby
Putusan Nomor 1120 K/Pdt/2007
Putusan Nomor 1011 K/Pid/2012
Putuan Nomor 330 K/TUN/2010
Putusan Nomor 34 K/Sip/1960
Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016