

**PENAFSIRAN HUKUM TENTANG PENGIKATAN PERJANJIAN  
JUAL BELI BERDASARKAN SURAT KETERANGAN TANAH**

Kajian Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp

**THE LEGAL INTERPRETATION OF THE SALE AND PURCHASE  
AGREEMENT BASED ON A LAND CERTIFICATE**

An Analysis of Decision Number 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp

**Ardiansyah**

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Email: ardi.ansyah@uniba-bpn.ac.id

Naskah diterima: 4 Desember 2018; revisi: 19 November 2020; disetujui: 11 Desember 2020

DOI: 10.29123/jy.v13i3.344

**ABSTRAK**

Awal permasalahan yang dibahas dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp adalah akta pengikatan perjanjian jual beli yang ditandatangani pada saat satu hari setelah Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp. Majelis hakim dalam amar putusan menyatakan bahwa pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik serta menyatakan sah secara hukum dan mengikat bagi yang memiliki surat keterangan tanah yang dijadikan bukti dalam persidangan yang dibuat oleh asisten wedana. Penelitian ini berfokus pada bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana tertanggal 20 September 1968 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia dan bagaimanakah penafsiran hakim dalam mengesahkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67. Metode penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus. Kesimpulan dari penelitian ini adalah majelis hakim kurang cermat memahami perbedaan antara surat keterangan tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT sementara (camat) dan majelis hakim juga keliru jika surat keterangan tersebut hanya diketahui oleh asisten wedana tapi dalam faktanya surat keterangan tersebut dibuat oleh asisten wedana. Berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp bahwa pengikatan jual beli antara turut terlawan dengan pelawan tidak ada iktikad baik dalam melakukan perbuatan hukum jual beli, karena menjual tanah yang masih dalam proses hukum di pengadilan.

Kata kunci: perjanjian pengikatan jual beli; iktikad baik; surat keterangan tanah.

## **ABSTRACT**

The early issues discussed in Decision Number 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp is agreement deed of sale and purchase agreement signed one day after the Decision Number 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp. The panel of judges in the verdict stated that contrarian was a buyer who had good intentions and declared legally valid and binding to those who owned a land certificate that used as evidence in the trial prepared by assistant wedana. Does this research focus on how the judge's consideration in determining the certificate made by the assistant wedana dated 20th September 1968 was valid and had a binding legal force that appropriates with the applicable law in Indonesia and how the judge's interpretation in ratifying the sale and purchase Agreement Deed Number 65 and the Sale and Purchase Agreement Deed Number 67. The research method used in this paper is a normative juridical method with a case study approach. This research concludes that the panel of judges is less accurate in understanding the difference between the land certificate and the deed made by the temporary PPAT (subdistrict). The panel of judges also has mistaken if the assistant wedana only knows the certificate. But the fact, not only knew but also assistant wedana created the certificate based on judge's consideration in Decision Number 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp that the sale and purchase agreement between co-defendant and contrarian had no good intention in performing a legal act of buying and selling by selling the land that still in legal proceedings in court.

*Keywords: sale and purchase agreement; good intention; land certificate.*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kota Balikpapan adalah salah satu kota yang manjadi incaran investor, di kota ini tren investasi di bidang properti terus bertumbuh mengikuti geliat ekonomi yang menguat di Provinsi Kalimantan Timur. Semakin gencarnya investor untuk investasi di bidang properti maka kebutuhan investor terhadap tanah juga semakin meningkat. Perkembangan bisnis properti di Balikpapan menimbulkan persaingan yang sangat ketat oleh pengusaha-pengusaha properti dalam kepemilikan tanah di Kota Balikpapan, terutama bidang tanah yang letaknya sangat strategis dalam melancarkan bisnis propertinya. Dengan perkembangan bisnis properti di Kota Balikpapan yang meningkat seperti sekarang ini, berdampak pada banyaknya peralihan hak atas tanah dari masyarakat kepada para pengusaha properti. Untuk mendapatkan tanah/lahan sekarang ini bukanlah suatu yang mudah, salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang adalah melalui perjanjian jual beli. Salah satu jenis perjanjian dalam bisnis properti adalah perjanjian pendahuluan jual beli atau biasa disebut PPJB yang dituangkan dalam akta otentik berupa akta pengikatan jual beli (APJB) ataupun perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan.

Sengketa perjanjian pendahuluan jual beli menjadi hal yang banyak terjadi di Kota Balikpapan, seperti pada Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp antara SA (pelawan) dengan ahli waris KH (terlawan) dan SU (turut terlawan) di mana dalam putusannya gugatan perlawanan pelawan dikabulkan oleh majelis hakim dan mengesahkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 dan Nomor 67 sebagai APJB yang sah karena akta tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan menyatakan bahwa pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum.

Perkara gugatan perlawanan ini bermula atas adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor E. 03.2016 – 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tentang *aanmaning* dan dasar penetapan tersebut adalah permohonan terlawan (dahulu tergugat/ahli waris KH) yang telah secara hukum sah memiliki sebidang tanah berdasarkan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tanggal 24 April 2014 jo. Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT.SMD tanggal 25 September 2014 jo. Putusan Nomor 563 K/PDT/2015 tanggal 29 Mei 2015 jo. Putusan Nomor 635 PK/PDT/2016 yang telah disampaikan kepada para pihak pada tanggal 5 Juni 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 dan Nomor 67 dijadikan sebagai bukti kepemilikan pelawan sebagai pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dan hubungan hukum atas bidang tanah yang akan dieksekusi. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 jo. Akta Kuasa Nomor 66 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 jo. Akta Kuasa Nomor 68 yang dibuat di hadapan notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan dasar jual beli dari SU (turut terlawan) kepada SA (pelawan) adalah surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana atas nama AR tertanggal 20 September 1968. Namun yang menjadi permasalahan adalah Akta Perikatan Jual Beli Nomor 65 dan Nomor 67 tersebut ternyata ditandatangani dan dibuat pada tanggal 25 April 2014 atau pada saat satu hari setelah Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp diputuskan oleh majelis hakim pada tanggal 24 April 2014.

Majelis hakim dalam putusannya menyatakan akta pengikatan jual beli tersebut sah secara hukum dan pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik, dalam pertimbangannya, majelis hakim tidak mempertimbangkan perkara dan putusan sebelumnya yaitu Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang saat ini telah memiliki kekuatan hukum tetap. Padahal terdapat hubungan hukum antara Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dengan akta pengikatan jual beli tersebut, di mana diketahui bahwa surat keterangan tanah yang dijadikan dasar kepemilikan atas tanah dalam akta pengikatan jual beli tersebut sama dengan bukti penggugat (S) dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dan telah terbukti bahwa akta pengikatan jual beli tersebut telah ditandatangani dan dibuat tepat satu hari setelah Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dibacakan oleh majelis hakim.

Dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp, surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana atas nama AR tertanggal 20 September 1968 telah ditolak oleh majelis hakim karena pembuktiannya yang lemah dengan pertimbangan hukum bahwa tidak pernah dalam surat keterangan tersebut ditandatangani terlebih dahulu oleh kepala lingkungan, apalagi lurah (kepala desa) setempat, tetapi langsung ditandatangani oleh asisten wedana (setingkat camat) dan diberikan cap dinas. Namun, dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp, majelis hakim justru mengesahkan surat keterangan tersebut dengan dasar pertimbangan hukum berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah bahwa asisten wedana selaku PPAT sementara berwenang membuat surat keterangan tersebut. Majelis hakim diduga kurang memahami antara surat keterangan tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT sementara (camat) dan majelis hakim juga diduga keliru jika surat keterangan tersebut diketahui oleh asisten wedana tapi dalam faktanya surat keterangan tersebut dibuat oleh asisten wedana berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik mengkaji Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp antara pihak SA (pelawan) melawan FWLW/ahli waris KH (terlawan) dan SU (turut terlawan). Hal ini terkait masalah perbedaan penafsiran hukum antara Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dengan Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp terkait kekuatan pembuktian atau keabsahan surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana atas nama AR tertanggal 20 September 1968 yang menjadi dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 jo. Akta Kuasa Nomor 66 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 jo. Akta Kuasa Nomor 68 yang dibuat di hadapan notaris dan PPAT dan ada pertimbangan hukum hakim terhadap iktikad baik yang ditafsirkan oleh majelis hakim kepada pembeli dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp. Hal inilah yang memotivasi penulis untuk melakukan penelitian ini lebih lanjut.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang hendak dijawab dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pertimbangan hukum hakim dalam menentukan surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana atas nama AR tertanggal 20 September 1968 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimanakah penafsiran hakim dalam mengesahkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 jo. Akta Kuasa Nomor 66 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 jo. Akta Kuasa Nomor 68 yang dibuat di hadapan notaris dan PPAT dan menyatakan pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp?

## **C. Tujuan dan Kegunaan**

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menentukan surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana atas nama AR tertanggal 20 September 1968 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan untuk menganalisis penafsiran hakim dalam mengesahkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 65 jo. Akta Kuasa Nomor 66 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 jo. Akta Kuasa Nomor 68 yang dibuat di hadapan notaris dan PPAT dan menyatakan pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp.

Kegunaan yang diharapkan dalam penulisan ini adalah dapat memberikan sumbangan pengetahuan, pedoman, dan pegangan bagi para praktisi hukum terutama mengenai penafsiran hukum tentang iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli dan surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana.

## **D. Tinjauan Pustaka**

### **1. Konsep Penafsiran Hukum**

Penafsiran hukum (interpretasi) adalah sebuah pendekatan pada penemuan hukum dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya. Sebaliknya dapat terjadi juga hakim harus memeriksa dan mengadili perkara yang tidak ada peraturannya yang khusus. Di sini hakim menghadapi kekosongan atau ketidaklengkapan undang-undang yang harus diisi atau dilengkapi, sebab hakim tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili perkara dengan dalih tidak ada hukumnya atau tidak lengkap hukumnya. Hakim menemukan hukum itu untuk mengisi kekosongan hukum tersebut. Penafsiran merupakan kegiatan yang sangat penting dalam hukum. Penafsiran merupakan metode untuk memahami makna yang terkandung dalam teks-teks hukum untuk dipakai dalam menyelesaikan kasus-kasus atau mengambil keputusan atas hal-hal yang dihadapi secara konkret (Khalid, 2014: 11).

Mertokusumo dalam (Muda, 2016: 50) penafsiran hukum merupakan salah satu metode penemuan hukum untuk mengetahui makna undang-undang. Pembenaannya terletak pada kegunaannya untuk melaksanakan ketentuan yang konkret dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri. Oleh karena itu harus dikaji dengan hasil yang diperoleh.

Utrecht dalam (Asshiddiqie, 2011: 224-226) berpendapat setidaknya terdapat lima jenis metode penafsiran yaitu: 1) Penafsiran menurut arti kata atau istilah (*taalkundige interpretatie*); hakim wajib mencari arti kata undang-undang atau meminta keterangan ahli bahasa; 2) Penafsiran historis (*historische interpretatie*); setidaknya dilakukan dengan dua cara, yaitu: (i) menafsirkan menurut sejarah hukum (*rechtshistorische interpretatie*), dan (ii) menafsirkan menurut sejarah penetapan suatu ketentuan (*wetshistorische interpretatie*); 3) Penafsiran sistematis; penafsiran menurut sistem yang ada dalam rumusan hukum itu sendiri (*systematische interpretatie*), dalam hal ini dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan lain dalam naskah hukum yang bersangkutan; 4) Penafsiran sosiologis; penafsiran undang-undang harus diakhiri dengan penafsiran sosiologis agar keputusan hakim dibuat secara sungguh-sungguh sesuai dengan keadaan yang ada dalam masyarakat; 5) Penafsiran autentik atau resmi (*authentieke* atau *officiele interpretatie*); penafsiran yang sesuai dengan tafsir yang dinyatakan oleh pembuat undang-undang dalam undang-undang itu sendiri.

### **2. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata (*lex generalis*) maka perjanjian pengikatan jual beli memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam KUHPdata, akan tetapi perjanjian pengikatan jual beli tersebut sah sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan iktikad baik (Fuady, 2015: 30).

Perjanjian pengikatan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian ini bisa disusun bahkan ketika proses pembangunan properti masih berlangsung (Wijaya & Ananta, 2017: 249). Pengikatan jual beli pengertiannya menurut (Subekti, 2010: 75) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perbuatan hukum jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata menjelaskan sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pada umumnya jual beli harus diikuti dengan perbuatan penyerahan, yaitu penyerahan fisik maupun penyerahan yuridis. Pada dasarnya, dilakukannya penyerahan tergantung dari objek jual belinya (benda tetap atau benda bergerak). Dalam jual beli hak atas tanah maupun bangunan berupa rumah di atasnya, penyerahan fisik tidak selalu dilakukan pada saat (segera setelah) jual beli. Penyerahan fisik bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, tapi merupakan kewajiban dari penjual. Pendapat ini dikuatkan bahwa objek jual beli tanah adalah hak atas tanah (bukan tanah). Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Artinya penyerahan tunai dari objek jual beli itu telah terjadi (Christie, 2012: 7).

Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki SHM pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status SHM merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status SHM, tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat hak milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Patahna, 2009: 9).

Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak (Dewi, 2017: 144). Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak

pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati (Rusdianto, 2009: 41).

### 3. Konsep Iktikad Baik

Pengertian iktikad baik menurut Pasal 1963 KUHPdata, adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia memulai menguasai barang, di mana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah terpenuhi. Iktikad baik semacam ini juga dilindungi oleh hukum dan iktikad baik sebagai syarat untuk mendapatkan hak milik ini tidak bersifat dinamis, melainkan bersifat statis. Demikian pula dengan pengertian iktikad baik dalam Pasal 1977 ayat (1) KUHPdata, terkait dengan cara pihak ketiga memperoleh suatu benda (kepemilikan) yang disebabkan ketidaktahuan mengenai cacat kepemilikan tersebut dapat dimaafkan, namun dengan syarat-syarat tertentu. Dalam kaitan dengan penerapan iktikad baik menurut Pasal 1977 ayat (1) KUHPdata sering iktikad baik tersebut diartikan "tidak tahu dan tidak harus tahu," maksudnya ketidaktahuan pihak ketiga mengenai cacat kepemilikan ini dapat dimaafkan menurut kepatutan dan kelayakan.

Menurut Prodjodikoro (2011: 104), iktikad baik adalah kejujuran dan kepatuhan. Kejujuran terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi titik berat dari kejujuran ini terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal melaksanakan janji. Dalam melaksanakan tindakan inilah kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seorang manusia berupa selalu mengingat, bahwa manusia itu sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat menipu pihak lain dengan mempergunakan kata-kata yang dipakai pada waktu kedua belah pihak membentuk suatu persetujuan. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal ini dan tidak boleh mempergunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Dengan kata lain, iktikad baik dalam melaksanakan hak dan kewajiban pada hubungan hukum bersifat lebih dinamis. Sedangkan sifat dari kejujuran pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum lebih statis.

Standar atau tes bagi iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak tentunya adalah standar objektif. Dalam hukum kontrak, pengertian bertindak sesuai dengan iktikad baik mengacu kepada ketaatan akan *reasonable commercial standard of fair dealing*, yang menurut legislator Belanda disebut bertindak sesuai dengan *redelijkheid en billijkheid (reasonableness and equity)*. Ini benar-benar standar objektif. Jika satu pihak tidak boleh bertindak dengan cara tidak masuk akal dan tidak patut *will not be a good defence to say that honestly believed his conduct to be reasonable and inequitable*. Seorang pembeli yang beriktikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur. Dalam hukum benda, iktikad baik diartikan sebagai kejujuran. Pembeli yang beriktikad baik adalah orang yang jujur yang mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. Artinya cacat mengenai asal

usulnya. Dalam hal ini, iktikad baik merupakan suatu elemen subjektif. Iktikad baik yang subjektif ini berkaitan dengan sikap batin atau kejiwaan (*psychische gestelheid*), yakni apakah yang bersangkutan menyadari atau mengetahui bahwa tindakannya bertentangan atau tidak dengan iktikad baik.

Iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak mengacu kepada iktikad baik yang objektif. Standar yang digunakan dalam iktikad baik objektif adalah standar yang objektif yang mengacu kepada suatu norma yang objektif. Perilaku para pihak dalam kontrak harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di dalam masyarakat. Ketentuan iktikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan objektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum tentang iktikad baik tersebut (Khairandy, 2007: 243).

Dalam simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada tanggal 21-23 Desember 1981, Hernoko (2008: 141), iktikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:

- a. Kejujuran pada waktu membuat kontrak.
- b. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beriktikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya).
- c. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

#### **4. Konsep Surat Keterangan Tanah dalam Hukum Pertanahan**

Keberadaan surat keterangan tanah di Indonesia diakui keberadaannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam beberapa kasus sering sekali surat keterangan tanah ini dikesampingkan dan kurang diperhatikan alas haknya padahal surat keterangan tanah merupakan alat bukti penguasaan fisik atas tanah.

Surat Keterangan Tanah (SKT) adalah alas hak atas tanah yang belum dikonversi atau atas tanah-tanah Negara yang diduduki oleh masyarakat, baik dengan sengaja maupun diatur oleh kepala desa dan disahkan oleh Camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak adat. SKT merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat Keterangan Tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah (Lubis & Lubis, 2008: 241).

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Biasanya tanah-tanah milik negara yang



telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari kepala desa atau lurah sebagai bukti awal sebelum bersertifikat (Wasono, 2017: 5).

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Surat keterangan penguasaan tanah (SKPT) yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan “SKPT kepala desa/kelurahan” dan hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), surat keterangan tanah merupakan bukti yuridis atau alas hak dalam proses pendaftaran tanah, surat keterangan yang dimaksud dalam Pasal 18 ini adalah surat-surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu. Hal ini sesuai dengan apa yang disampaikan oleh Kuncoro (2015: 42), surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dikuatkan lagi dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta yang salah satu alasannya adalah mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).

## II. METODE

Tulisan ini merupakan penelitian atas Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif dengan tipe *judicial case study* yaitu pendekatan studi kasus hukum karena suatu konflik yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak berkepentingan sehingga diselesaikan melalui putusan pengadilan (Muhammad, 2004: 149).

Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi dokumen yang berkaitan dengan tema penelitian dengan menggunakan: a) bahan primer, yang mencakup peraturan perundang-

undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian; dan b) bahan sekunder, yaitu melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi dengan cara mengkaji literatur-literatur termasuk dari hasil-hasil penelitian serta dilakukan juga studi dokumen pengkajian informasi tertulis data yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu seperti bahan tayangan (*slide* dalam bentuk *power point*).

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Menentukan Surat Keterangan Tanah yang Dibuat Asisten Wedana

Majelis hakim dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp telah memberikan pertimbangan hukum atas sah secara hukum surat keterangan tanah tertanggal 20 September 1968 yang dibuat oleh asisten wedana. Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menjelaskan:

*“Bahwa berdasarkan surat penjelasan mengenai jabatan dan kewenangan asisten wedana Balikpapan Utara AR pada tanggal 20 September 1968 (bukti P-10) terhadap keterangan tanah garapan S memiliki kekuatan yang sama dengan camat sebagai pejabat pembuat akta tanah, hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya berbunyi: “selama untuk sesuatu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan yang setingkat itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut asisten wedana/kepala kecamatan) karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan itu,” dan jika hal itu telah diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi pejabat, sampai ia berhenti menjadi kepala kecamatan.”*

*“Bahwa oleh karena akta perikatan jual beli tersebut didasarkan alas haknya berupa surat keterangan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 20 September 1968 yang diketahui oleh AR selaku asisten wedana Balikpapan Utara-Komando Operasi Gerakan Makmur (KOGM) yang tertulis dan tercatat atas nama S (bukti P-9) dan telah dipertimbangkan di atas serta dinyatakan telah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ...”*

Menurut Wasono (2017: 12), Surat Penguasaan Tanah (SPT) yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah, di pedesaan terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan “SPT kepala desa/kelurahan” dan hal ini termasuk dalam bentuk alat pembuktian tertulis. SPT yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh kepada desa berupa izin tebas tebang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan SPT.

Hal ini senada dengan pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp menyatakan bahwa:

*“... surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana (AR) tertanggal 20 September 1968, yang isinya antara lain menyatakan bahwa S mengaku telah mempunyai tanah garapan sejak tahun 1950 dan hingga kini tidak pernah diperjualbelikan kepada pihak lain, adalah telah ditandatangani oleh pejabat pada waktu itu, tetapi tidak pernah dalam surat keterangan tersebut ditandatangani terlebih dahulu oleh kepala lingkungan, apalagi lurah (kepala desa) setempat, tetapi langsung ditandatangani oleh asisten wedana (setingkat camat) dan diberikan cap dinas.*

Pertimbangan majelis hakim tersebut telah sesuai dengan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku pada saat itu. Pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp sangat jelas majelis hakim mengabaikan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa:

“Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada kepala kantor pendaftaran tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.”

Jadi, sangat jelas di sini bahwa asisten wedana hanya berwenang untuk menguatkan bukan membuat surat keterangan sebagai bukti hak. Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), menjelaskan bahwa surat keterangan tanah merupakan bukti yuridis atau alas hak dalam proses pendaftaran tanah, surat keterangan yang dimaksud dalam Pasal 18 ini adalah surat-surat bukti hak dan keterangan yang dibuat oleh kepala desa dan dikuatkan/diketahui oleh asisten wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.

Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dikuatkan lagi dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta yang salah satu alasannya adalah mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2). Hal ini menegaskan dan membuktikan bahwa sejak dulu sampai sekarang asisten wedana (sekarang camat) tidak memiliki kewenangan membuat surat keterangan tanah.

Secara historis status dan kewenangan camat atau kecamatan memang mengalami pasang surut. Seperti dicatat oleh Nordholt (dalam Igunandar, Salah, & Nurlinah, 2011: 19), camat dulu disebut asisten wedana. Tugas pokoknya adalah membantu wedana terutama dalam hal pengumpulan atau pemungutan pajak dari masyarakat, sehingga pada masa itu keberhasilan seorang asisten wedana (camat) sangat ditentukan oleh kemampuannya dalam menarik pajak. Dalam perkembangannya, tugas camat diperluas sehingga mencakup tugas-tugas kepolisian, yakni mengurus masalah ketertiban dan keamanan di wilayahnya, bahkan kemudian juga berurusan dengan para pejabat dari dinas-dinas lain.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang *orderdistrik-hoofd*/asisten wedana adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1956 dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1959 serta Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1963. Peraturan yang disebut terakhir itu adalah peraturan terakhir tentang adanya istilah kewedanaan dan asisten wedana, karena sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) yang menyatakan bahwa:

“Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan lain dalam peraturan pemerintah ini dan dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 4 sub f, sebelum ada ketentuan lain, maka tugas kewajiban, kekuasaan dan kewenangan yang melekat pada jabatan asisten wedana/camat atau

pejabat setingkat dengan sebutan-sebutan lain dari padanya tetap dijalankan oleh pejabat termaksud.”

Tepat satu bulan Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1963 ini berlaku, sebagai bentuk ketentuan lain yang dimaksud dari Pasal 3 ayat (2) maka terbitlah Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 1963 tentang Penghapusan Keresidenan dan Kewedanaan, dalam Pasal 1 menerangkan bahwa:

“Mulai saat peraturan presiden ini diundangkan, semua keresidenan dan kewedanaan atau wilayah pemerintahan setingkat, dengan nama apapun juga, di seluruh wilayah Indonesia dinyatakan dihapus.”

Peraturan tersebut dikuatkan lagi dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 1963 bahwa:

“Pelaksanaan penghapusan dimaksudkan pada ayat (1) dalam pasal ini harus selesai selambat-lambatnya pada akhir tahun 1965.”

Berdasarkan peraturan presiden tersebut, maka terbitlah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1965 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah yang di dalamnya sudah tidak terdapat lagi istilah asisten wedana. Jadi menurut penulis, jika ada surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana setelah tahun 1965, maka seharusnya surat keterangan tersebut adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena dibuat oleh pejabat yang sudah tidak berlaku lagi berdasarkan hukum positif Indonesia dan jika memang di tahun 1968 di Kota Balikpapan masih menggunakan istilah asisten wedana untuk jabatan camat maka kewenangannya dalam urusan pertanahan adalah hanya menguatkan surat keterangan tanah yang dibuat oleh kelurahan/kepala kampung setempat.

Berdasarkan analisa peraturan perundang-undangan di atas maka majelis hakim kurang cermat memahami perbedaan antara surat keterangan tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT sementara (camat). Peran asisten wedana atas terbitnya surat keterangan tanah adalah sebagai pihak yang mengetahui atau menguatkan surat keterangan tersebut dan bukan pihak yang membuat surat keterangan tanah, sedangkan peran asisten wedana atas terbitnya akta tanah seperti akta jual beli adalah asisten wedana sebagai PPAT sementara yang membuat akta tanah tersebut.

Majelis hakim juga keliru jika surat keterangan tersebut hanya diketahui oleh asisten wedana tapi dalam faktanya surat keterangan tersebut dibuat oleh asisten wedana berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dan dibuat oleh pejabat asisten wedana yang seharusnya istilah kewedanaan telah dihapus sejak tahun 1965. Sehingga pertimbangan hukum hakim dalam menentukan surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana atas nama AR tertanggal 20 September 1968 seharusnya dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang pernah berlaku di Indonesia.

## **B. Penafsiran Hakim dalam Mengesahkan Akta Pengikatan Jual Beli**

Dasar gugatan dalam Putusan Nomor 93/Pdt.G/2017/PN.Bpp ini adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor E. 03.2016 – 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp tentang *aanmaning*.

Dasar penetapan tersebut adalah permohonan terlawan (dahulu tergugat/ahli waris KH) yang telah secara hukum sah memiliki sebidang tanah berdasarkan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp jo. Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT.SMD jo. Putusan Nomor 563 K/PDT/2015 jo. Putusan Nomor 635 PK/PDT/2016 yang telah disampaikan kepada para pihak pada tanggal 5 Juni 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pelawan membuktikan kepemilikan bidang tanah tersebut dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 65 dan Akta Kuasa Nomor 66, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 67 dan Akta Kuasa Nomor 68, akta dibuat di hadapan notaris pada tanggal 24 April 2014 dengan dasar alas hak surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana atas nama AR tertanggal 20 September 1968. Dalam pertimbangan hakim terkait akta perikatan jual beli tersebut dalam eksepsi Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017PN.Bpp menyatakan:

“Bahwa transaksi jual beli sudah dilakukan pelawan sehingga proses peralihan hak antara pelawan dan turut terlawan tidak bisa diingkari dan keabsahannya secara autentik dan apabila akta autentik tersebut belum dicabut atau dibatalkan maka keberadaannya haruslah dinyatakan benar dan tetap berlaku secara hukum ...”

Dalam pokok perkaranya majelis hakim mempertimbangkan untuk menguatkan akta perikatan jual beli dengan menyatakan:

“Bahwa oleh karena akta perikatan jual beli tersebut didasarkan alas haknya berupa surat keterangan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 20 September 1968 yang diketahui oleh AR selaku asisten wedana Balikpapan Utara-Komando Operasi Gerakan Makmur (KOGM) yang tertulis dan tercatat atas nama S (bukti P-9) dan telah dipertimbangkan di atas serta dinyatakan telah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ...”

“Bahwa oleh karena pelawan dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan merupakan pihak pemegang hak (berwenang) atas sebidang hamparan tanah pekarangan seluas ±14 Ha, terletak di Jalan Soekarno Hatta RT. 37 (tepatnya berada pada KM. 3) Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang diperoleh dengan cara membeli secara notariel (otentik) berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 65, Akta Kuasa Nomor 66, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 67, Akta Kuasa Nomor 68, maka akta yang dibuat pada notaris dan pejabat pembuat akta tanah yang beralamat kantor di Jalan KH. Agus Salim II No. 42 Balikpapan telah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan pelawan adalah merupakan pihak pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapatkan dan memperoleh perlindungan hukum ...”

Bahwa benar pihak pelawan telah membayar lunas dalam akta perikatan jual beli dan itu telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. Peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli namun perikatan tersebut apakah dilakukan dengan iktikad baik atau tidak?

Menurut Wirjono (2011: 104), iktikad baik dalam pengertian kejujuran adalah bahwa dalam melakukan tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal melaksanakan janji, kejujuran harus berjalan dalam sanubari seseorang berupa selalu mengingat bahwa manusia itu sebagai bagian dari sebuah masyarakat harus jauh dari sifat merugikan pihak lain dengan mempergunakan secara

membabi buta kata-kata yang dipakai pada mulai orang membentuk suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus selalu memperhatikan hal ini dan tidak boleh mempergunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri. Dengan kata lain, iktikad baik dalam melaksanakan hak dan kewajiban pada hubungan hukum bersifat lebih dinamis. Sedangkan sifat dari kejujuran pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum lebih statis.

Dalam hal suatu perjanjian dianggap melanggar asas iktikad baik, hukum memberikan kewenangan kepada hakim untuk mengubah atau bahkan menghapus sebagian atau keseluruhan perjanjian. Asas iktikad baik juga memberikan petunjuk bahwa dalam melaksanakan perjanjian hendaknya masing-masing pihak berlaku adil kepada pihak lainnya.

Arest dalam Prodjodikor (2011: 70) menetapkan bahwa: Para pihak yang sedang berada dalam tahap pra kontraktual dan sedang bernegosiasi untuk memperoleh kata sepakat, masing-masing mempunyai kewajiban-kewajiban yang didasarkan pada iktikad baik (kepatutan), kewajiban itu adalah:

1. Kewajiban untuk memeriksa (*onderzoekplicht*);
2. Kewajiban untuk memberitahukan (*mededeling plicht*).

Konkretnya misalkan saja dalam perjanjian jual beli, si penjual berkewajiban untuk memberikan informasi mengenai segala sesuatu yang penting berkenaan dengan objek/perjanjian itu, yang dapat membantu pembeli untuk mengambil keputusan untuk membeli benda tersebut sedangkan pembeli berkewajiban untuk memeriksa objek perjanjian tersebut apakah ada cacatnya atau tidak, apakah ada rencana pemerintah yang akan berpengaruh terhadap benda tersebut. Kewajiban untuk memberitahukan dan memeriksa itu harus dilandasi iktikad baik.

Dalam kasus posisi, dasar atau alas hak yang dijadikan objek pengikatan jual beli antara SU (turut terlawan) dengan SA (pelawan) adalah surat keterangan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 20 September 1968 yang diketahui oleh AR selaku asisten wedana yang tertulis atas nama S. Dengan dasar alas hak yang sama yaitu surat keterangan yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 20 September 1968 yang diketahui oleh AR selaku asisten wedana, SU menggugat ahli waris KH berdasarkan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp.

Jadi berdasarkan teori tentang iktikad baik di atas, maka seharusnya SU (turut terlawan) memberikan informasi kepada pembeli dalam prakontrak (pengikatan jual beli) tentang segala hal yang terkait dengan objek jual beli termasuk alas haknya yang sudah dijadikan sebagai bukti kepemilikan dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dan disampaikan pula kepada pembeli bahwa objek bidang tanah tersebut sedang dalam proses hukum yang belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), sedangkan pembeli (pelawan) seharusnya melakukan pemeriksaan ulang terhadap bidang tanah yang dibelinya apakah bidang tanah tersebut dalam sengketa atau tidak.

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum seharusnya memenuhi kriteria yang disyaratkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan

Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pada Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4, yaitu:

- a. Melakukan jual beli atas tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang di hadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat,
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual,
    - pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Jadi berdasarkan ketentuan yang diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tersebut di atas, pelawan tidak patut dikualifikasikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan tidak patut mendapat perlindungan hukum, karena terbanding/pelawan tidak memenuhi kriteria tersebut. Begitupula dengan penjual, tidak ada iktikad baik dalam melakukan perbuatan hukum jual beli, karena menjual tanah masih dalam proses hukum di pengadilan.

Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tersebut di atas, pelawan patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad buruk/tidak baik, karena pelawan tidak memenuhi kriteria tersebut berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- 1) Sebelum melakukan transaksi jual beli, pelawan tidak pernah meneliti mengenai status tanah objek jual beli, terbukti bahwa pelawan dan turut terlawan pernah secara bersama-sama mengajukan gugatan perlawanan dalam Putusan Nomor 48/Pdt.Plw/2016/PN.Bpp, artinya bahwa pelawan (pembeli) telah mengetahui bidang tanah yang dibeli pada tahun 2014 adalah tanah sengeketa. Pelawan tidak mengajukan upaya hukum apapun kepada penjual (turut terlawan/SU).
- 2) Pelawan tidak berhati-hati dan tidak berusaha meneliti apakah turut terlawan adalah benar merupakan orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, apalagi dasar tanah milik turut terlawan hanya berupa sebuah surat keterangan dari AR selaku asisten wedana tertanggal 20 September 1968. Padahal berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 1963 tentang Penghapusan

Keresidenan dan Kewedanaan, semua keresidenan dan kewedanaan dinyatakan dihapus, bahkan menurut Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 1964 tentang Dewan Produksi Nasional untuk bahan makanan dan bahan baku ekspor pertanian, Komando Operasi Gerakan Makmur (KOGM) pun telah dibubarkan, sehingga surat keterangan dari AR tersebut sudah tidak valid/berlaku lagi karena dibuat pada tahun 1968, karena kewenangan yang diberikan kepada AR sudah dihapus sejak lima tahun sebelum surat keterangan tersebut dibuat. Apalagi surat segel yang dimiliki oleh SU (turut terlawan) tidak ditandatangani oleh pejabat yang berwenang (kepala desa). Hal mana telah diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang isinya berbunyi: "... untuk membukukan hak tersebut, kepala kantor pendaftaran tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu." Bahwa dengan tidak adanya tanda tangan dari kepala desa di atas segel milik turut terlawan, maka surat segel tersebut haruslah dikesampingkan karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia.

- 3) Pelawan membeli tanah dari turut terlawan tanpa mengetahui batas-batas tanah yang jelas dan letak/lokasi tanah yang tidak jelas juga. Ibarat kata membeli kucing dalam karung, karena secara jelas dan tegas terbukti tanah yang sudah dimohonkan eksekusi oleh terlawan adalah milik sah dari terlawan dan bukan milik pelawan sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan *a quo* (vide Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp jo. Putusan Nomor 84/PDT/2014/PT.SMD jo. Putusan Nomor 563 K/PDT/2015 jo. Putusan Nomor 635 PK/PDT/2016 yang telah diputus pada tanggal 5 Juni 2017).

Bahwa oleh karena kecerobohannya yang tidak meneliti sebelum melakukan jual beli tanah, maka pelawan tidak sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum, hal mana juga diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992, yang menyebutkan: "*bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tanah yang beriktikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah.*"

Menurut Khairandy (2007: 355), perilaku para pihak dalam kontrak harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di dalam masyarakat. Ketentuan iktikad baik menunjuk kepada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan objektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum tentang iktikad baik tersebut. Jika dilihat dalam kasus posisi, pengikatan jual beli antara pelawan dengan turut terlawan yang terjadi saat satu hari setelah Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang berarti perbuatan hukum tersebut tidak didasarkan pada anggapan umum tentang iktikad baik.

Khairandy (2007: 343) berpendapat bahwa seorang pembeli yang beriktikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik



dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur. Dalam hukum benda, iktikad baik diartikan sebagai kejujuran. Salah satu hasil dari simposium Hukum Perdata Nasional huruf (d) BPHN dalam Hernoko (2010: 141) menegaskan salah satu iktikad baik hendaknya diartikan sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Dilihat dalam kasus posisi, salah satu bukti dari terlawan adalah adanya Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dan Putusan Nomor 48/Pdt.Plw/2016/PN.Bpp. Pada Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp, SU (turut terlawan) merupakan pihak yang mengajukan gugatan atas pihak ahli waris KH (terlawan) dengan menggunakan bukti kepemilikan yaitu surat keterangan tertanggal 20 September 1968 yang dibuat oleh AR sebagai asisten wedana, surat tersebut dijadikan dasar peralihan hak melalui akta perikatan jual beli antara SU dengan SA (pelawan). Pada tahun 2016, SA bersama dengan SU mengajukan gugatan perlawanan untuk pertama kalinya dan telah diputus berdasarkan Putusan Nomor 48/Pdt.Plw/2016/PN.Bpp yang inti putusannya adalah bahwa gugatan tidak dapat diterima karena pelawan I (SA) adalah pihak ketiga dan pelawan II (SU) adalah termohon eksekusi merupakan satu kedudukan dalam gugatan, sehingga menjadikan gugatan perlawanan ini kabur.

Jadi sangat jelas di sini bahwa sebenarnya pihak SA sebagai pembeli telah mengetahui bahwa bidang tanah yang dibelinya adalah tanah yang sedang dalam sengketa dan SA tidak melakukan upaya pencegahan apapun dan tidak menuntut ganti rugi atas perilaku SU yang telah menjual tanah sengketa kepadanya. Pihak SA dengan dasar akta perikatan jual beli (di mana akta perikatan jual beli tersebut menggunakan alas hak yang telah dipertimbangkan bahwa surat keterangan tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang lemah oleh majelis hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang telah memiliki kekuatan hukum mengikat) justru mengajukan perlawanan kembali kepada ahli waris KH berdasarkan Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp.

Majelis hakim dalam pertimbangannya hanya mengatakan bahwa jika akta perikatan jual beli dilakukan di hadapan notaris maka akta tersebut adalah akta notariel (otentik) dan harus mendapatkan perlindungan hukum. Seharusnya majelis hakim mempertimbangkan substansi dari perikatan jual belinya yaitu tentang bukti kepemilikan penjual, tanggal dibuatnya akta perikatan jual beli, luas bidang tanahnya. Sangat jelas sekali jika dalam pertimbangannya hakim kurang cermat dalam mendalami jawaban dan bukti-bukti terlawan terutama bukti Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp, bukti yang digunakan oleh pihak pelawan untuk menguatkan akta perikatan jual beli sudah digunakan juga dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dan perikatan tersebut dilakukan (pada tanggal 25 April 2014) yang berarti sehari setelah adanya Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp (pada tanggal 24 April 2014) yang pada saat itu belum berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Mengacu pada Pasal 1491 KUHPERdata, semestinya pihak penjual di dalam melaksanakan transaksi terkait jual beli harus sebelumnya telah menjamin bahwa objek tersebut dikuasai dengan aman tanpa adanya intervensi dari pihak lainnya, serta perlu dijelaskan terkait hal-hal penting mengenai

objek tersebut agar tidak terdapat cacat yang disembunyikan, dalam hal ini tindakan ini disebut juga sebagai tindakan preventif untuk mencegah terjadinya hal-hal yang nantinya akan dapat merugikan kedua pihak (Antari, 2018: 288). Kemudian berikutnya mengenai perlindungan hukum represif apabila terjadi pelanggaran hukum, dalam hal ini penegakan hukumnya dapat berupa pemberian denda, ganti rugi, penjara, dan hukuman tambahan dan bagaimana cara yang akan ditempuh apabila terjadi sengketa. Kepada pihak pembeli yang memiliki iktikad baik maupun karena salah satu pihak tidak bisa memenuhi yang dijanjikan, maka dapat memperoleh ganti rugi sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1267 KUHPdata bahwa:

“Terhadap pihak yang tidak memenuhi perikatan maka salah satu pihak dapat memaksa pihak yang satunya untuk memenuhi persetujuan atau menuntut pembatalan yang disertai dengan ganti rugi.”

Menurut Satrio (2018: 1), kalau pada dasarnya perjanjian mengikat para pihak seperti undang-undang, maka mestinya hakim pun terikat pada apa yang telah disepakati para pihak, dalam arti, dalam memberikan keputusan, ia terikat kepada apa yang para pihak, dalam hubungannya satu sama lain, telah atur sendiri dalam perjanjian. Sekalipun demikian hakim perlu juga memperhatikan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) BW, yang mengatur “akibat perjanjian.” Pasal 1338 ayat (3) BW mengatur tentang pelaksanaan perjanjian, dengan menentukan, bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Jadi perbuatan hukum jual beli antara SU (turut terlawan) dengan SA (pelawan) yang tidak dilakukan dengan iktikad baik tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1963 BW, iktikad baik adalah kemampuan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia mulai menguasai barang, yang di mana ia mengira bahwa syarat-syarat untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah terpenuhi. Iktikad baik semacam ini juga dilindungi oleh hukum dan iktikad baik sebagai syarat untuk mendapatkan hak milik ini tidak bersifat dinamis, melainkan bersifat statis. Pengertian iktikad baik dalam Pasal 1977 ayat (1) BW, terkait dengan cara pihak ketiga memperoleh suatu benda (kepemilikan) yang disebabkan ketidaktahuan mengenai cacat kepemilikan tersebut dapat dimaafkan, namun dengan syarat-syarat tertentu. Dalam kaitan dengan penerapan iktikad baik menurut Pasal 1977 ayat (1) BW sering iktikad baik tersebut diartikan “tidak tahu dan tidak harus tahu,” maksudnya ketidaktahuan pihak ketiga mengenai cacat kepemilikan ini dapat dimaafkan menurut keputusan dan kelayakan.

Perikatan jual beli antara pelawan dengan turut terlawan menurut penulis adalah perikatan dengan iktikad buruk, karena turut terlawan yang dahulunya adalah penggugat dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp yang di mana dalam perkara tersebut secara nyata diketahui oleh turut terlawan bahwa objek sengketa bukan miliknya lagi atau masih status sengketa karena belum *inkracht* namun dijualbelikan kepada pelawan tepat sehari setelah Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp. Jadi perbuatan hukum yang dilakukan oleh turut terlawan adalah bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) karena ketidakpatutannya (iktikad buruk) menjual tanah yang masih dalam status sengketa dan perilaku pelawan yang telah mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah tanah sengketa dan tidak melakukan upaya pencegahan dan menuntut ganti rugi kepada pihak penjual (SU)

seharusnya dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik dan tidak selayaknya mendapatkan perlindungan hukum.

Subekti (dalam Ardiansyah, Thalita, Wijayanti, & Febriani, 2020: 110) mengemukakan bahwa terdapat dua jenis asas iktikad baik yaitu iktikad baik subjektif dan iktikad baik objektif. Iktikad baik subjektif maknanya adalah kejujuran. Kejujuran harus ada sebelum perjanjian dilaksanakan oleh para pihak. Artinya pada tahap prakontraktual telah ada iktikad baik subjektif, sedangkan iktikad baik ada pada tahap kontraktual. Makna iktikad baik objektif adalah kepatutan dan berada pada tahap kontraktual hal ini terjadi karena masa kontraktual isi perjanjian yang berupa hak dan kewajiban harus dilaksanakan dengan iktikad baik pula. Pada tahap kontraktual ini yang berwenang menilai apakah dalam perjanjian ada kepatutan atau tidak adalah hakim. Iktikad baik objektif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa tentang isi atau hak dan kewajiban dalam perjanjian.

Penulis sependapat dengan Indrasari (2012: 106) dalam tesisnya yang menyatakan bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian para pihak lain. Dalam hal ini iktikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak terletak pada hati sanubari manusia, sehingga walaupun karena suatu hal perjanjian tidak dapat dilaksanakan para pihak dapat melakukan suatu perbuatan sehingga pihak yang lain tidak menderita suatu kerugian.

#### **IV. KESIMPULAN**

Bahwa majelis hakim kurang cermat memahami perbedaan antara surat keterangan tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT sementara (camat), karena peran asisten wedana atas terbitnya surat keterangan tanah adalah sebagai pihak yang mengetahui atau menguatkan surat keterangan tersebut dan bukan pihak yang membuat surat keterangan tanah sedangkan peran asisten wedana atas terbitnya akta tanah seperti akta jual beli adalah asisten wedana sebagai PPAT sementara yang membuat akta tanah tersebut. Majelis hakim juga keliru jika surat keterangan tersebut hanya diketahui oleh asisten wedana tapi dalam faktanya surat keterangan tersebut dibuat oleh asisten wedana berdasarkan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bpp dan dibuat oleh pejabat asisten wedana yang seharusnya istilah kewedanaan telah dihapus sejak tahun 1965. Sehingga pertimbangan hukum hakim dalam menentukan surat keterangan yang dibuat oleh asisten wedana tertanggal 20 September 1968 seharusnya dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang pernah berlaku di Indonesia.

Tidak terpenuhinya Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata dalam akta perikatan jual beli antara pelawan dengan turut terlawan maka perikatan jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum. Bahwa pengikatan jual beli antara turut terlawan dengan pelawan tidak ada iktikad baik dalam melakukan perbuatan hukum jual beli, karena menjual tanah masih dalam proses hukum di pengadilan.

## DAFTAR ACUAN

### Buku

- Asshiddiqie, J. (2011). *Pengantar ilmu hukum tata negara*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Christie, S. (2012). *Aspek hukum perjanjian pengikatan jual beli sebagai tahapan jual beli hak atas tanah secara angsuran*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Fuady, M. (2015). *Hukum kontrak*. Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, A. Y. (2008). *Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- \_\_\_\_\_. (2010). *Hukum perjanjian asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Kuncoro, N. M. W. (2015). *97 risiko transaksi jual beli properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2008). *Hukum pendaftaran tanah*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum & penelitian hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Patahna, M. (2009). *Problematika notaris*. Jakarta: Rajawali.
- Prodjodikoro, W. (2011). *Azas-azas hukum perjanjian (IX)*. Bandung: Mandar Maju.
- Rusdianto, D. H. (2009). *Beberapa catatan penting tentang pengikatan jual-beli hak atas tanah*. Jakarta: Mitra Ilmu.
- Subekti, R. (2010). *Hukum perjanjian*. 23 Ed. Jakarta: Intermasa.
- Wijaya, A., & Ananta, W. P. (2017). *Hukum bisnis properti di Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Wirjono, P. (2011). *Azas-azas hukum perjanjian*. Bandung: CV Mandar Maju.

### Jurnal

- Antari, N. L. Y. S. (2018). Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah. *Acta Comitatus*, 3(2), 280-290. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i02.p05>.
- Ardiansyah, A., Thalita, D. B., Wijayanti, N. W., & Febriani, L. (2020). Kajian normatif akta jual beli tanpa iktikad baik. *Jurnal de jure*, 12(1), 98-119.
- Isgunandar, I., Saleh, H. A., & Nurlinah, N. (2011). Analisis kebijakan pendelegasian kewenangan walikota kepada camat di Kota Makassar. *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Kesehatan Indonesia*, 4(1), 15–22. <https://www.neliti.com/id/publications/101567/analisis-kebijakan-pendelegasian-kewenangan-walikota-kepada-camat-di-kota-makass>.
- Khairandy, R. (2007). Iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak: Super eminent principle yang memerlukan pengertian & tolok ukur objektif. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 14(3), 343–358. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol14.iss3.art7>

- Khalid, A. (2014). Penafsiran hukum oleh hakim dalam sistem peradilan di Indonesia. *Al-'Adl*, VI(11), 9-36.
- Muda, I. (2016, April). Penafsiran hukum yang membentuk keadilan legal dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah. *Jurnal Yudisial*, 9(1), 37–50.
- Wasono, D. D. (2017). Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak). *Jurnal Nestor Magister Hukum*, 1(1), 1-33.

#### **Sumber lainnya**

- Dewi, R. P. (2017). *Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah akibat wanprestasi*. [Tesis, Universitas Sebelas Maret]. Diakses dari <https://eprints.uns.ac.id/33822/>
- Indrasari, F. (2012). *Analisis yuridis pemenuhan asas iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada Bank Rakyat Indonesia Unit Batealit Cabang Jepara*. [Tesis, Universitas Sebelas Maret Surakarta]. Diakses dari <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/29996/Analisis-Yuridis-Pemenuhan-Asas-Iktikad-Baik-Dalam-Pelaksanaan-Perjanjian-Kredit-Pada-Bank-Rakyat-Indonesia-Unit-Batealit-Cabang-Jepara>.
- Satrio, J. (2018, Januari 17). *Pelaksanaan suatu perjanjian: Perjanjian yang sah dapat dibatalkan sepihak*. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a5ed62d973a7/pelaksanaan-suatu-perjanjian--perjanjian-yang-sah-dapat-dibatalkan-sepihak/>.