



ISSN Print:  
e-ISSN: 2657-0343



**Kantor Editor:** Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Palembang Sumatera Selatan-30139 Indonesia.

Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail : [lexlatamihunsri@gmail.com](mailto:lexlatamihunsri@gmail.com)

Website : <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS>

## **Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata**

Machdum Satria\*, Firman Muntaqo\*\*, Iza Rumesten\*\*\*

**Abstrak:** Tanah merupakan suatu komponen yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan seseorang, dengan adanya kebutuhan tanah yang semakin meningkat serta jumlah manusia yang terus meningkat tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah yang terbatas hal tersebut mengakibatkan adanya kecenderungan peningkatan terjadinya pelanggaran asas-asas hukum, contohnya seperti yang terjadi di desa Manggul Kabupaten Lahat dimana salah satu pihak pada saat proses persidangan mengalihkan objek sengketa kepada orang lain yang melanggar asas itikad baik. Dalam Permen agraria No. 13 Tahun 2017 terdapat larangan untuk mengalihkan hak atas tanah yang berada dalam status quo/ blokir yaitu pasal 1 Ayat 1. Namun Peraturan Menteri agraria ini hanya mengatur objek hak atas tanah, sedangkan para pihak hanya memiliki bukti kepemilikan berupa SPH. Sehingga timbul sengketa mengenai akibat perbuatan hukum tersebut. permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah bagaimana pengaturan hak atas tanah yang masih dalam proses persidangan perkara perdata dimasa yang akan datang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif serta teknik penarikan kesimpulan yang digunakan menggunakan metode deduktif, berdasarkan hasil dari penelitian, harus adanya penambahan ketentuan yang berkaitan dengan hukum acara perdata yang memuat secara tegas adanya larangan peralihan hak atas tanah yang masih dalam sengketa perkara perdata, kemudian karena bukti dari masing-masing pihak berupa SPH maka majelis hakim yang mengadili perkara tersebut memerintahkan para pihak untuk membuat perjanjian antar pihak untuk tidak mengalihkan objek yang sedang dalam proses sengketa.

**Kata Kunci :** *Larangan Peralihan Hak Atas Tanah, Pelanggaran Asas Itikad Baik, Proses Persidangan Perkara Perdata*

### **Riwayat Artikel :**

Diterima :  
Revisi :  
Disetujui :

\*Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

\*\*Dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

\*\*\*Dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

## PENDAHULUAN

Jauh sebelum Negara Indonesia muncul sebagai sebuah negara, masyarakat adat diseluruh nusantara telah mengelola dan melindungi wilayah leluhur mereka menggunakan sistem hukum dan tata pemerintahan adat masing-masing yang unik, namun pada awal kemerdekaan Indonesia sudah mulai muncul berbagai macam sengketa / konflik pertanahan terus menerus yang menimbulkan banyak kerugian di Indonesia.<sup>1</sup> Tanah merupakan kepentingan pokok bagi seluruh umat manusia. Menjadi hal yang lumrah bahwa dalam menjalani kehidupan seseorang atau subjek hukum memerlukan tanah untuk mendukung kegiatan sehari-hari ataupun dijadikan sebagai tempat tinggal. Setiap orang yang bekerja dan berkeluarga tentunya memerlukan rumah untuk tempat tinggal bersama keluarga mereka, namun sebelum membangun sebuah rumah untuk dijadikan tempat tinggal diperlukan tanah sebagai alas untuk membangun rumah tersebut.<sup>2</sup> Sehingga dapat dipahami bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok yang tidak dapat dipisahkan dan mempunyai peran penting oleh setiap manusia.

Hampir di setiap daerah yang pemukiman padat penduduk memiliki harga yang melonjak pesat. Hal ini dikarenakan tingginya minat masyarakat sehingga seringkali menimbulkan adanya perebutan terkait tanah. Namun, berbanding terbalik dengan daerah yang belum tersentuh pemukiman warga dan masih berupa semak belukar harganya cenderung relatif murah. Dengan adanya kebutuhan tanah yang semakin meningkat serta jumlah manusia yang terus meningkat namun tidak diimbangi dengan ketersediaan jumlah tanah yang terbatas maka ada kecenderungan peningkatan terjadi pelanggaran azas - azas hukum, diantaranya azas-azas yang dilanggar adalah azas itikad baik menyebabkan persaingan untuk mendapatkan tanah yang cenderung semakin sulit. Pengertian dari itikad baik itu sendiri terdapat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (disingkat KUHP) Pasal 1338 “Setiap perjanjian sah menjadi undang – undang bagi para pihak yang membuatnya dan perjanjian itu harus dilandasi dengan itikad baik.”

Dalam kaitannya dengan tanah yang sedang dalam sengketa, terdapat larangan untuk mengalihkan hak atas status quo, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita (disingkat Permen Agraria 13/2017) memuat pengertian dari status quo adalah pembekuan / blokir pada

---

<sup>1</sup> Iza Rumesten RS , *Strategi Hukum dan Penerapan Partisipasi Masyarakat Dalam Penyelesaian Sengketa Batas Daerah di Sumatera Selatan*, Vol. 20 No. 4, 2013 hlm 1.

<sup>2</sup> Angger Sigit Pramukti, 2015, *Jangan Beli Tanah Sengketa*, Putaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 1.

suatu bidang tanah yang telah dibebani Hak atas tanah yang bersifat sementara waktu terhadap segala sesuatu yang mencakup peristiwa hukum atas tanah tersebut dikarenakan terdapat perselisihan hak atas sebidang tanah yang telah di blokir.

Dengan adanya permasalahan mengenai sengketa peralihan hak atas tanah yang masih diproses persidangan perkara perdata, seharusnya terdapat hukum positif yang menjadi payung hukum terkait permasalahan pertanahan di Indonesia. Namun senyatanya UUPA belum bisa menjamin penyelesaian permasalahan tanah karena dilihat dari era globalisasi dengan perkembangan teknologi saat ini muncul pula permasalahan baru terkait tanah. Hal ini dapat dilihat dalam contoh kasus, yakni pada kasus kepemilikan hak atas tanah yang beralih masih dalam proses persidangan perkara perdata yang terdapat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor : 417 PK/Pdt/2018.

Adapun uraian dari isu hukum yang muncul berawal pada permasalahan Penyerobotan atas tanah di daerah kabupaten Lahat, dari masing-masing pihak yang bersengketa mengajukan alat bukti berupa Surat Pengakuan Hak (SPH) sebagai bukti kepemilikan atas tanah, proses persidangan dari Pengadilan Negeri sampai Peninjauan Kembali berdasarkan Isi amar putusan tersebut, hakim menyatakan bahwa penggugat sebagai pemilik yang sah dan meyakinkan atas tanah tersebut kemudian pada saat penggugat hendak meningkatkan status tanah tersebut menjadi sertifikat ternyata tidak bisa dikarenakan telah terbit sertifikat hak milik orang lain. Setelah ditelusuri kepemilikan dari sertifikat milik tersebut diketahuilah bahwa pada saat proses persidangan berlangsung dalam hal ini tanpa sepengetahuan penggugat, adanya itikad buruk dari tergugat yang menjual tanah dalam keadaan sengketa tersebut kepada pihak ketiga dengan bukti kepemilikan SPH. Agar terjamin legalitas sebagai pemilik hak atas tanah yang dibeli selanjutnya pihak ketiga mengajukan permohonan pengajuan hak milik kepada BPN. maka dari itu munculah suatu permasalahan hukum yang baru terkait peralihan hak atas tanah yang masih dalam proses persidangan perkara perdata.

Dengan banyak macamnya permasalahan yang muncul tentang sengketa peralihan hak atas tanah, tentunya akan menimbulkan akibat hukum salah satunya terkait pelanggaran terhadap asas itikad baik yaitu berupa kerugian materiel dan immateriel bagi pihak yang dirugikan. Konsekuensi hukum yang terjadi apabila adanya pelanggaran asas itikad baik dalam sengketa peralihan hak atas tanah dapat berakibat dituntutnya pihak yang tidak beritikad baik tersebut secara perdata dan PTUN. Dalam sengketa peralihan hak atas tanah masih banyak ditemukan pelanggaran asas itikad baik salah satu contohnya yaitu peralihan hak atas sebidang tanah di kabupaten Lahat yang masih dalam proses persidangan perkara

perdata yang mana tanah tersebut seharusnya menganut prinsip status quo / blokir yang artinya tanah tersebut dibekukan sehingga tidak dapat dialihkan atau dipindah tangankan kepada pihak lain. Dengan segala uraian yang telah dijelaskan dari permasalahan penulis ini, sehingga permasalahan yang akan diangkat dalam penulisan jurnal ini adalah bagaimana pengaturan hak atas tanah yang masih berada dalam proses sengketa perkara perdata di masa yang akan datang.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penelitian normatif, merupakan sebuah tata cara penelitian ilmiah agar mengungkapkan kebenaran dengan berlandaskan logika keilmuan dari sisi normatif. Logika keilmuan dalam penelitian normatif dibentuk sesuai dengan disiplin ilmiah yang *sui generis* atau ilmu hukum yang objek penelitiannya ialah hukum itu sendiri.<sup>3</sup> Penelitian normatif melihat sebuah hukum sebagai suatu sistem tersendiri tumbuh dalam masyarakat, sehingga memberikan pemisah antara sistem hukum satu dengan yang lain dimana hukum merupakan sebuah sistem yang terpisah dengan sistem lainnya, baik sistem sosial, ekonomi, budaya.<sup>4</sup> Apabila dikaitkan dengan tujuan yang dimaksudkan untuk menelusuri prinsip-prinsip dan sistematika hukum, terutama dengan yang ada hubungannya dengan judul, maka jenis penelitian ini tergolong penelitian hukum normatif yang dimaksudkan untuk mengulas terkait asas, ajaran dan norma hukum yang berkaitan dengan analisis putusan Pengadilan Negeri Lahat Nomor. 07/Pdt.G/2016/PN.LHT.

## **PEMBAHASAN**

Menurut salah satu ahli yang bernama Abdulkadir Muhammad teori *liability* dalam konteks tindakan melanggar hukum adalah : Tangung jawab akibat dari tindakan melanggar hukum yang dilakukan dengan atas dasar kesengajaan dari tergugat membuat suatu perbuatan sehingga dari perbuatannya tersebut adanya kerugian yang diderita penggugat atau menyadari yang diperbuat oleh tergugat akan menimbulkan kerugian dimasa yang akan datang.<sup>5</sup> Dalam KUHPerdata Ketentuan dalam Pasal 570 terdapat pengertian hak milik, Dalam pasal tersebut menyatakan “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal

---

<sup>3</sup> Muhammad Syaifuddin (Ketua Tim Penyusun), 2014 , *Pedoman Penulisan Tesis: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*, Tunggal Mandiri, Malang, hlm. 21.

<sup>4</sup> Moulyta Elgi Trinanda, Joni Emirzon, Muhammad Syaifuddin, *Analisis Peralihan Paten sebagai Objek Wakaf*, vol 1, No. 1, 2019, hlm 1.

<sup>5</sup> Surya Chandra, Joni Emirzon, Annalisa Yahanan, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Pt Bank Mandiri (Persero) Tbk Sebagai Pengguna Fasilitas Layanan Mandiri Online*, Vol 2, No. 1, 2019, hlm 185.

tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Berdasarkan pengertian hak milik di atas, dapat diketahui bahwa hak milik itu kedudukannya paling tinggi. Subjek hukum yang memiliki hak kebendaan, dapat dengan bebas mengapresiasi, memanfaatkan serta mengasingkan benda tersebut kepada orang lain, kecil kemungkinan hak milik dapat diganggu oleh orang lain, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>6</sup> Maka dari itu hak milik mempunyai keistimewaan yang tidak terbatas, mutlak serta tak terbantahkan. Peralihan atau cara terjadinya hak milik telah termuat dalam Pasal 584 KUH Perdata yaitu “Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”.<sup>7</sup> Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 584 KUH Perdata Indonesia, ada lima cara untuk mendapatkan atau peralihan hak milik yang tidak dapat dilakukan selain dengan cara-cara di bawah ini:

- a. pemilikan atau pendakuan,
- b. perlekatan oleh benda lain,
- c. daluarsa,
- d. perwarisan, dan
- e. penunjukan atau penyerahan.

Berdasarkan penjelasan diatas, kedudukan hukum penggugat disini sangat lemah, karena dalam KUHPer kedudukan hak milik merupakan suatu hak kebendaan yang paling tinggi posisinya dari hak kebendaan lainnya dan setiap orang pemegang hak milik dapat menikmati secara bebas serta menaafaatkannya, pemerintah pun tidak dapat ikut campur mengenai hal ini. Berbeda halnya dengan penggugat yang hanya memiliki bukti kepemilikan berupa SPH. Dalam KUHPerdata belum diatur mengenai larangan peralihan hak kebendaan. Oleh karena itu, jika ditinjau dari luar KUHPerdata maka adapun beberapa peraturan ataupun regulasi terkait larangan peralihan hak atas tanah yakni sebagai berikut :

---

<sup>6</sup> Radinal Abraham, 2017, *Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam*, Vol. 1 No. 1, 2017, hlm 6.

<sup>7</sup> *Ibid.*,

## 1. Ditinjau Dari Luar Kuhper

### a. UUPA

Peralihan Hak Milik Atas Tanah Perspektif Hukum Pertanahan Nasional adapun bentuk hubungan hukum yang dapat dipunyai seseorang atas tanah bermacam-macam sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 16, 49, dan 53 ayat (1) UUPA, bahwa hak subjek hukum atas tanah atau berkaitan dengan tanah dapat berupa :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. sampai dengan Hak Lain Yang Telah Di Tetapkan Undang – Undang.

Pengertian dari hak milik tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Maksud dari uraian diatas tanah adalah suatu hak yang “terkuat dan terpenuh” diantara hak atas tanah lainnya.<sup>8</sup> Sifat hak milik ini tidaklah merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak terbantahkan sebagai hak milik menurut pengertian KUHPer Indonesia.<sup>9</sup> Terdapat beberapa cara terjadi atau peralihan hak milik atas tanah, setidaknya melalui 4 cara, yaitu:

- a. Menurut hukum adat ;
- b. Penetapan Pemerintah ;
- c. Ketentuan Undang-Undang ;
- d. Konversi hak-hak Barat.

Tetapi hak milik sesuai Pasal 27 UUPA bisa hilang atau hapus karena dua hal, yaitu :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara: karena pencabutan hak, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilik, karena ditelantarkan, karena ketentuan;
- b. Tanahnya musnah.

---

<sup>8</sup> Firman Muntaqo dan Amir Mansyur, *Sertifikat Hak Milik Yang Diakui Sebagai Aset Perseroan Terbatas Dan Menjadi Jaminan Hutang*, Vol. 8 No. 2 , 2019. hlm 3.

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, 2009. *Hukum Perwakafan diIndonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 90.

Setiap peralihan hak dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendaftaran tersebut sebagai pembuktian yang sah sebagai kepemilikan dan hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. UUPA sendiri belum mengatur mengenai larangan peralihan hak atas tanah hingga sekarang sehingga menyebabkan suatu kekosongan hukum yang mengakibatkan tidak terjaminnya hak dari pihak pemilik hak atas tanah. selain UUPA terdapat peraturan lain yang berkaitan secara tidak langsung dalam larangan peralihan hak atas tanah yaitu Permen Agraria No.13 Tahun 2017.

#### **b. Peraturan Menteri Agraria**

Permen Agraria No.13/ 2017 mengacu pada Pasal 1 angka 1 pengertian dari blokir atau pencatatan blokir adalah tindakan administrasi kepala ada kantor panahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo atau pembekuan pada hak atas tanah yang bersifat sementara ada perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Pencatatan blokir dilakukan karena adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau adanya sengketa Terhadap konflik pertanahan. pencatatan blokir diajukan dalam hal :

- a. terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir;
- b. satu kali yang dilakukan oleh pemohon pada objek tanah yang sama.

Subjek hukum yang melakukan permohonan blokir bisa diajukan baik seorang diri atau penegak hukum, dalam surat permohonan itu dicantumkan secara padat singkat dan jelas serta siap untuk dilakukan pemeriksaan. Pemblokiran berlaku sampai 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan blokir serta dapat diperpanjang.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas permohonan dilakukannya pemblokiran atas tanah yang sedang dalam keadaan sengketa harus diajukan sendiri bagi pihak yang berkepentingan akan tanah tersebut, kemudian setelah dilakukan pencatatan blokir tidak diperkenankan melakukan “kegiatan” diatas tanah. Maksud dari kata kegiatan diatas tanah itu mencakup pengertian secara tidak langsung larangan bagi pemegang hak atas tanah itu mengalihkan tanah dalam keadaan blokir. Selain Permen Agraria No. 13 Tahun 2017 ada aturan lain mengatur larangan peralihan hak atas tanah.

#### **c. Peraturan Pemerintah**

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP No.24/1997 ditegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jualbeli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam Pasal

45 Ayat (1) Huruf e menyatakan “telah memerintahkan secara tegas bahwa peralihan hak atas tanah yang sedang dalam sengketa ditolak pendaftaran tanahnya.” maka pada saat sebelum dilakukannya jual beli alangkah baiknya harus dilakukan verifikasi terlebih dahulu mengenai kesesuaian baik data yang ada di lapangan serta yuridisnya, termasuk dengan kondisi apakah tanahnya sedang dalam sengketa atau tidak.

Berdasarkan penjelasan diatas Pengaturan larangan peralihan hak atas tanah disini sama dengan Permen Agraria No. 13 Tahun 2017, terjadi apabila telah adanya tindakan pemerintah yang menyatakan bahwa tanah tersebut berada dalam keadaan sengketa yang diajukan permohonan oleh pihak yang berkepentingan kemudian barulah apabila adanya pihak lain yang ingin melakukan pendaftaran hak atas tanah dalam status sengketa ditolak oleh BPN.

#### **d. Herzien Inlandsch Reglement**

Tidak berbeda dengan aturan hukum acara yang berlaku di pulau jawa dan madura yaitu HIR, hukum acara HIR mengatur larangan peralihan hak atas tanah diawali dengan pengajuan sita jaminan oleh pihak yang sedang bersengketa pada saat persidangan berlangsung, permohonan pengajuan sita jaminan bisa diadakan secara tertulis yang diuraikan dalam surat gugatan maupun secara lisan. Majelis hakim dapat menutus apakah menolak atau diterima permohonan sita jaminan tersebut. setelah dikabulkan majelis hakim melalui keptu pengadilan mengeluarkan penetapan sita jaminan sesuai dengan Pasal 227 HIR , kemudian dalam Pasal 198 Ayat (1) dan (2) mengharuskan penetapan sita jaminan hak atas tanah tersebut agar keberlakuannya juga terhadap pihak ketiga. Maka berdasarkan Pasal 199 Ayat (1) HIR sejak tanggal hari diumumkannya pemberitahuan penyitaan, tersita tidak boleh mengalihkan, menjaminkan atau menyewakan barang tersebut kepada orang lain. Berdasarkan apa yang telah dijelaskan diatas dapat diketahui bahwa harus adanya inisiatif dari pihak yang bersengketa untuk mengajukan permohonan sita jaminan kepada pengadilan barulah ada tindakan pemerintah yang melarang peralihan hak atas tanah karena adanya penetapan sita jaminan tersebut.

## **2. Pengaturan Hak Atas Tanah Yang Masih Berada Dalam Proses Sengketa Perkara Perdata Dimasa Yang Akan Datang**

### **a. Bentuk Pengaturan Hukum**

Dalam kasus ini Daerah Desa Manggul Kecamatan Lahat Kabupaten Lahat banyak ditemukan permasalahan tanah, peralihan hak atas tanah yang melanggar asas itikad baik ini terjadi akibat ketidakpahaman masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang melahirkan suatu perjanjian khususnya jual beli tanah yang sedang dalam proses persidangan perkara perdata. Hal ini juga akan terjadi di generasi yang akan datang dengan melonjaknya

harga tanah dimasa yang akan datang sehingga tidak menutup kemungkinan muncul sengketa. Permasalahan pun semakin menjadi dengan belum adanya aturan hukum yang tegas dan jelas mengenai larangan peralihan hak atas tanah.

Bentuk pengaturan hukum yang harus dibuat yaitu berupa penambahan ketentuan dalam hukum acara perdata, bahwa didalam hukum acara perdata harus secara tegas menyatakan larangan peralihan hak atas tanah selama proses perkara. Baru kemudian setelah adanya larangan tersebut Surat Edaran Mahkamah Agung mengatur secara khusus tentang larangan peralihan hak atas tanah yang masih dalam keadaan sengketa.

#### **b. Substansi Pengaturan Hukum**

Dalam substansi pengaturan hukum hanya sebatas penambahan pasal, yang dapat disarankan dalam hukum acara perdata maupun Surat Edaran Mahkamah Agung. Substansi dari pengaturan hukum tersebut berisi adanya penambahan pasal secara tegas terkait larangan peralihan hak atas tanah yang berada dalam keadaan sengketa sebelum diajukan permohonan dari masing-masing pihak yang berkepentingan dan sebelum adanya tindakan dari pemerintah mensita, memblokir tanah tersebut guna menciptakan teori keadilan dan kepastian hukum.

Dalam kasus peralihan hak atas tanah yang masih dalam keadaan sengketa yang terjadi di Desa Manggul Kabupaten Lahat ini para pihak tidak dapat melibatkan BPN untuk mengajukan sita maupun blokir atas tanah tersebut karena dari bukti kepemilikan masing-masing pihak hanya berupa SPH, maka dari itu melalui Surat edaran mahkamah Agung untuk menerapkan prinsip aquo selama proses persidangan perkara perdata berlangsung. Serta memerintahkan Majelis hakim yang mengadili perkara tersebut, pada saat persidangan berlangsung memberitahukan kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang melarang untuk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain. Terlepas dari dimenangkannya penggugat dengan adanya pihak ketiga yang mengklaim atas tanah tersebut akan menjadi hambatan dalam melakukan eksekusi putusan hakim serta patut dicurigai adanya itikad buruk dari tergugat.

Dengan demikian pengaturan larangan peralihan hak atas tanah dalam proses sengketa perkara perdata dimasa yang akan datang harus adanya penambahan ketentuan dalam hukum acara perdata dan surat edaran mahkamah Agung yang mengatur secara umum maupun khusus dengan substansi adanya larangan peralihan hak atas tanah dan hakim memerintahkan para pihak untuk mematuhi prinsip aquo serta membuat perjanjian agar tidak mengalihkan objek tanah dalam keadaan sengketa sehingga teori kepastian hukum dan keadilan hukum dapat terwujud. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa kepastian hukum itu harus ada pengaturan hukum yang jelas untuk mengikuti perkembangan masyarakat yang berkembang

secara dinamis serta keadilan hukum guna memberikan keadilan bagi para pihak baik penggugat, tergugat dan pihak ketiga. Serta hal yang tidak kalah penting agar sengketa tanah di Indonesia khususnya di desa manggul kabupaten lahat dapat diselesaikan secara lebih efektif karena telah adanya peraturan yang mengatur larangan peralihan hak atas tanah.

## **KESIMPULAN**

Sebagai pelaksanaan asas itikad baik dan aquo yang berlaku pada proses sengketa tanah dimasa yang akan datang apabila terjadi sengketa tanah dan secara jelas tanah tersebut belum terdaftar maka wajib di terapkan prinsip aquo, kemudian dari mekanisme memberikan hak kepada para pihak untuk melakukan pemblokiran ke kepada BPN. Apabila BPN menolak maka majelis hakim mengeluarkan surat pemberitahuan kepada BPN bahwa perkara No. 417/PK/Pdt/2018 yang menyangkut SPH sebidang tanah yang terletak di Desa Manggul Kabupaten lahat sedang terjadinya sengketa mohon kepada BPN untuk tidak melakukan pendaftaran maupun pengalihan atas tanah tersebut. Terlepas dari itu harus adanya penambahan ketentuan dalam hukum acara perdata yang mengatur secara tegas larangan peralihan hak atas tanah, kemudian mahkamah agung melalui surat edarannya memerintahkan majelis hakim yang menangani perkara tersebut untuk memerintahkan kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang menerapkan prinsip aquo bahwa suatu hak atas tanah yang masih dalam proses sengketa perkara perdata tidak dapat dialihkan kepada orang lain.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Angger Sigit Pramukti, 2015, *Jangan Beli Tanah Sengketa*, Putaka Yustisia, Yogyakarta.

Muhammad Syaifuddin (Ketua Tim Penyusun), 2014, *Pedoman Penulisan Tesis: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*, Tunggal Mandiri, Malang.

Rachmadi Usman, 2009. *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

## Jurnal

Firman Muntaqo dan Amir Mansyur, *Sertifikat Hak Milik Yang Diakui Sebagai Aset Perseroan Terbatas Dan Menjadi Jaminan Hutang*, Vol. 8, No. 2 , 2019

Iza Rumesten RS , *Strategi Hukum dan Penerapan Partisipasi Masyarakat Dalam Penyelesaian Sengketa Batas Daerah di Sumatera Selatan*, Vol. 20 No. 4 hlm 1. 2013

Moulyta Elgi Trinanda, Joni Emirzon, Muhammad Syaifuddin, *Analisis Peralihan Paten sebagai Objek Wakaf*, Vol 1, No. 1, 2019.

Radinal Abraham, 2017, *Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam*, <https://ejournal.unuja.ac.id>, Vol. 1 No. 1, 2017.

Surya Chandra, Joni Emirzon, Annalisa Yahanan, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Pt Bank Mandiri (Persero) Tbk Sebagai Pengguna Fasilitas Layanan Mandiri Online*, Vol 2, No. 1, 2019.

## Peraturan Perundang-Undangan

Herzien Inlandsch Reglement (Reglemen Indonesia)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.