UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Iktikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Sebagai Dasar Pembatalan Sertifikat Hak Milik (Studi Perkara Sengketa Tanah Waecicu, Labuan Bajo)
Desmira Natalia Boru Tarigan, Prof. Herliana, S.H., M.Com.Law., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

IKTIKAD BAIK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI SEBAGAI DASAR PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK (Studi Perkara Sengketa Tanah Waecicu, Labuan Bajo)

Oleh: Desmira Natalia Boru Tarigan[1], Herliana.[2]

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan pertimbangan hukum hakim dalam menilai batasan iktikad baik bagi pemegang sertifikat dan ahli waris dalam peralihan hak atas tanah warisan yang belum dibagi, serta pelindungan hukum yang diberikan kepada keduanya sebagai dasar pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) ditinjau dari asas kepastian hukum dan asas keadilan, dengan studi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 136/PDT/2020/PT KPG, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1791 K/Pdt/2021, dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1268 PK/Pdt/2022.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta didukung oleh data primer berupa hasil wawancara. Data selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat perbedaan pertimbangan hakim dalam menentukan batasan iktikad baik antara tingkat banding-kasasi dan tingkat peninjauan kembali. Pada tingkat banding dan kasasi, Majelis Hakim menggunakan pendekatan formal-administratif yang hanya menguji iktikad baik subjektif yaitu kepercayaan batin pemegang sertifikat bahwa perolehan haknya sah sehingga tidak mengetahui adanya cacat hukum atau hak pihak lain ditambah dengan terpenuhinya kelengkapan prosedur formal sesuai kriteria huruf a SEMA Nomor 4 Tahun 2016, sehingga penguasaan SHM selama 21 tahun tanpa keberatan tertulis dianggap cukup membuktikan iktikad baik pemegangnya. Sebaliknya, pada tingkat peninjauan kembali Majelis Hakim menggunakan pendekatan substantif-material yang menguji iktikad baik subjektif sekaligus objektif sesuai kriteria huruf a dan huruf b SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dengan menelusuri keabsahan asal-usul hak atas objek yang merupakan *boedel waris* belum dibagi serta kehati-hatian pihak yang memperoleh hak. Karena objek dialihkan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, sertifikat dinilai cacat yuridis sejak awal, meskipun telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun. Dari segi pelindungan hukum, kepastian hukum kedua pihak sama-sama memiliki dasar pelindungan yang sah. Namun dari segi keadilan, kedudukannya ahli waris telah memperoleh pemulihan namun dari segi keadilan, ahli waris telah memperoleh pemulihan hak melalui pembatalan sertifikat, sedangkan pelindungan bagi pemegang SHM belum sepenuhnya terpenuhi apabila hanya dibatasi pada pembatalan fisik (*restitutio in integrum*) tanpa mempertimbangkan bahwa kesalahannya bersifat kelalaian administratif, bukan iktikad buruk/curang. Oleh karena itu, bentuk pemulihan hukum perlu diperluas dengan mempertimbangkan alternatif ganti rugi materiil, agar pelindungan hukum bagi kedua belah pihak lebih proporsional.

Kata kunci: iktikad baik, tanah warisan, pembatalan sertifikat, kepastian hukum dan keadilan.

---

[1] Mahasiswa Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada
[2] Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Iktikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Sebagai Dasar Pembatalan Sertifikat Hak Milik (Studi Perkara Sengketa Tanah Waecicu, Labuan Bajo)
Desmira Natalia Boru Tarigan, Prof. Herliana, S.H., M.Com.Law., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

GOOD FAITH IN THE TRANSFER OF RIGHTS TO UNDIVIDED INHERITABLE LAND AS A BASIS FOR CANCELLATION OF OWNERSHIP CERTIFICATES

(A Study of the Waecicu Land Dispute Case, Labuan Bajo)

By : Desmira Natalia Boru Tarigan[1], Herliana.[2]

ABSTRACT

This study aims to analyze the differences in judges' legal considerations in assessing the limits of good faith for certificate holders and heirs in the transfer of rights over undivided inherited land, as well as the legal protection provided to both parties as a basis for the annulment of Land Ownership Certificates (SHM) in light of the principles of legal certainty and justice, with a study of the Kupang High Court Decision Number 136/PDT/2020/PT KPG, the Supreme Court of the Republic of Indonesia Decision Number 1791 K/Pdt/2021, and the Judicial Review Decision Number 1268 PK/Pdt/2022. The method used is normative legal research of a descriptive-analytical nature with statute approach and case approach.

This study employs a normative legal research method that is descriptive-analytical in nature, using a statutory approach and a case approach. The data used are secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials, and are supported by primary data in the form of interview results. The data is then analyzed using qualitative methods.

Research findings indicate a divergence in judicial reasoning regarding the definition of "good faith" between the appeal/cassation stages and the judicial review stage. At the appeal and cassation stages, the panel of judges employs a formal-administrative approach, examining only subjective good faith specifically, the certificate holder's genuine belief in the legitimacy of their acquisition (unaware of any legal defects or third-party claims) combined with adherence to formal procedural requirements as per Criterion (a) of Supreme Court Circular Letter (SEMA) No. 4 of 2016; consequently, 21 years of possession of the Freehold Title (SHM) without written objection is deemed sufficient proof of the holder's good faith. Conversely, at the judicial review stage, the panel adopts a substantive-material approach, evaluating both subjective and objective good faith in accordance with Criteria (a) and (b) of SEMA No. 4 of 2016; this involves scrutinizing the legitimacy of the property's title origin specifically regarding undivided inheritance assets and the level of due diligence exercised by the acquirer. Because the property was transferred without the consent of all heirs, the certificate is deemed legally defective from its inception, notwithstanding that it had been issued more than five years prior. Regarding legal protection, both parties possess valid grounds for protection. However, in terms of justice, while the heirs have secured the restoration of their rights through the annulment of the certificate, the protection afforded to the SHM holder remains incomplete if limited solely to physical restitution (restitutio in integrum) without acknowledging that the error stemmed from administrative negligence rather than bad faith or fraud. Therefore, the scope of legal remedy should be broadened to include the alternative of material compensation, ensuring a more proportionate balance of legal protection for both parties.

Keywords: good faith, inherited land, certificate revocation, legal certainty and justice.

[1] Bunut Road, Markanding Village, North Bahar District, Muaro Jambi Regency, Jambi Province.
[2] Sosio Yustisia Bulaksumur Number 1, Caturtunggal District, Sleman Regency, The Special Province of Yogyakarta.