

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS ITIKAD  
TIDAK BAIK BEKAS PENGGARAP  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO.10/PDT.G/2017/PN/BLK.)**



**ANDI KHORY MULIA MAHARANI  
B011181031**

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**



**Optimization Software:  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS ITIKAD  
TIDAK BAIK BEKAS PENGGARAP  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO.10/PDT.G/2017/PN/BLK.)**



**ANDI KHORY MULIA MAHARANI  
B011181031**

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**



## HALAMAN JUDUL

# PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS ITIKAD TIDAK BAIK BEKAS PENGGARAP (STUDI KASUS PUTUSAN NO.10/PDT.G/2017/PN/BLK.)

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada  
Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh :

**ANDI KHORY MULIA MAHARANI**

B011181031

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**



LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS ITIKAD  
TIDAK BAIK BEKAS PENGGARAP  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO.10/PDT.G/2017/PN/BLK.)

Disusun dan Diajukan Oleh

ANDI KHORY MULIA MAHARANI  
B011181031

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang di bentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan  
Program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
pada tanggal 20 Agustus 2024  
dan dinyatakan memenuhi syarat Kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Kahar Lahae, SH., M.Hum.  
NIP. 19661231 199002 1 001



Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.  
NIP. 19831212 201903 2 008

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.  
NIP. 19840818 201012 1 005



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

### PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS ITIKAD TIDAK BAIK BEKAS PENGGARAP (STUDI KASUS PUTUSAN NO.10/PDT.G/2017/PN/BLK.)

Diajukan dan disusun oleh :

**ANDI KHORY MULIA MAHARANI**

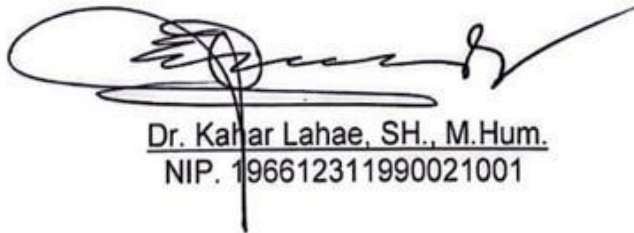
B011181031

Untuk Tahap Ujian Skripsi  
Pada Tanggal 20 Agustus 2024

Menyetujui:

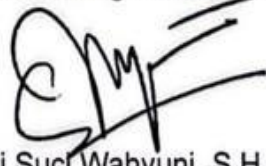
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama,



Dr. Kahar Lahae, SH., M.Hum.  
NIP. 196612311990021001

Pembimbing Pendamping,



Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.  
NIP. 198312122019032008





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: A. KHORY MULIA MAHARANI
N I M	: B011181031
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS IKTIKAD TIDAK BAIK BEKAS PEMILIK (STUDI KASUS PUTUSAN NO.10/PDT.G/2017/PN/BLK.)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Agustus 2024



Optimization Software:  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Andi Khory Mulia Maharani  
NIM : B011181031  
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS ITIKAD TIDAK BAIK BEKAS PENGGARAP (STUDI KASUS PUTUSAN NO.10/PDT.G/2017/PN/BLK.)** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 20 Agustus 2024

Yang membuat pernyataan,



METERAI  
TEMBEL  
10A18ALX325215166

Andi Khory Mulia Maharani

NIM. B011181031



## UCAPAN TERIMA KASIH

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT. atas berkat rahmat, hidayah, nikmat, dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar dengan Skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Tanah Atas Itikad Tidak Baik Bekas Penggarap (Studi Kasus Putusan No. 10/Pdt.G/2017/PN/BLK)”**. Penulis juga mengirimkan Shalawat dan Salam kepada Rasulullah SAW, yang telah membawa kita dari zaman jahiliah menuju zaman yang penuh berkah seperti sekarang ini.

Dengan segala wujud syukur dan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua tercinta, hebat, nan mulia yang tak henti-hentinya melangitkan doa dan harapannya kepada anak perempuan satu-satunya, yaitu (alm) Bapak Herman Ambo Rappe dan Ibunda Hj. Andi Masyita AM., SE. kedua orang tua penulis. Untuk kakek dan nenek penulis (alm) Andi Mappiammeng Tampa dan Hj. Andi Marmawati Tjolle terima kasih atas dukungannya

al pendidikan penulis. Teruntuk om dan tante penulis (almh) Andi ni AM., S.Pd, IPDA Andi Muhammad Adrian AM., S.H., Adhelina





Alimuddin., S.H., terima kasih telah berbagi ide dan ilmunya kepada penulis.

Kegiatan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari segala bentuk bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis dengan segala kerendahan hati menghaturkan terima kasih dan apresiasi setinggi-tingginya kepada Para Pembimbing Skripsi Penulis, Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. dan Ibu Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn. yang senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing serta mengarahkan penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Selain itu, Penulis juga menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Bapak Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K)., Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan Bapak Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt., Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis Bapak Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phill., beserta Sekretaris Universitas Hasanuddin Bapak Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phill., Ph.D.



2. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Bapak Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M., Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Alumni Ibu Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A., Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi Ibu Dr. Ratnawati, S.H., M.H. beserta jajarannya;
3. Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum;
4. Ibu Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku Ketua Departemen dan Ibu Amaliyah S.H., M.H. selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan dan Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis;
5. Bapak Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku penilai yang memberikan saran dan perbaikan untuk menjadikan skripsi ini lebih baik.
6. Segenap Guru Besar dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmunya dengan ikhlas kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.



Seluruh Staf Akademik, Kemahasiswaan, Perpustakaan dan pegawai di lingkup Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

atas bantuan pelayanan urusan administrasi dan bantuan lainnya selama perkuliahan hingga penyelesaian skripsi.

8. Keluarga Besar Karaeng Bulukumba Toa I Bangkailong Daeng Parani dan Karaeng Toenroang Daeng Makkelo, yang serta merta memberikan sumbangsih pikiran dan ide-idenya kepada penulis dalam hal pembuatan skripsi ini.
9. Sahabat LAWak penulis Widia Arlindah, S.H., Nandini Aulia Faradillah, S.H., dan Andi Ainun Maruli Sukardi S.H. yang telah mendampingi penulis di bangku perkuliahan dan telah memberikan motivasi, dukungan dan pengawalan hingga saat ini kepada penulis.
10. Teman-teman Hukum Agraria 2018, Amandemen 2018, dan MKU A 2018 yang telah menjadi teman belajar, teman berpikir dan berbagi ilmu kepada penulis.
11. Keluarga besar AMPUH FH-UH, UKM Basket FH-UH, UKM Gojukai FH-UH yang telah memberikan pengalaman berorganisasi di bangku perkuliahan kepada penulis.
12. Keluarga besar Kerukunan Keluarga Mahasiswa Bulukumba Universitas Hasanuddin (KKMB-UNHAS) yang telah memberikan ruang untuk berkeluh kesah, pulang bagaikan rumah, dan tempat untuk mengabdikan kepada penulis.
13. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Gelombang 106 Bulukumba 1 terkhusus Posko Desa Dampang, Kec.



Gantarang, terima kasih telah menerima dan mengenalkan penulis pada keindahan desa kecil yang harmonis dan penuh kedamaian dan kebersamaan selama mengabdikan.

14. Teman-teman relawan Kolaborasi Peduli Kebaikan Gempa Sulawesi Barat terima kasih telah berbagi pengalaman dalam susah maupun senang kepada penulis.

15. Sahabat-sahabat penulis Ainun, Pitti, Zelika, Fashal, dan sahabat SMA Negeri 01 Bulukumba penulis. Terima kasih yang abadi untuk kalian yang tak pernah lelah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan studi-studi penulis selama berkuliah.

16. Selanjutnya, kepada seluruh pihak yang telah memberikan sumbangsih pikiran, ide, motivasi, dan pengalamannya kepada penulis sehingga penulis menemukan hal baru dalam hidup penulis. Terima kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 20 Agustus 2024

Penulis



Andi Khory Mulia Maharani



## ABSTRAK

**ANDI KHORY MULIA MAHARANI (B011181031)**, dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS ITIKAD TIDAK BAIK BEKAS PENGGARAP (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 10/PDT.G/2017/PN/BLK)**, dibimbing oleh **KAHAR LAHAE** sebagai Pembimbing Utama dan **ANDI SUCI WAHYUNI** sebagai Pembimbing Pendamping.

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis dan menentukan status hukum penguasaan tanah oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah kepada pihak lain, dan untuk menganalisis serta menentukan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah dalam bentuk kavling kepada pihak lain.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan penelitian. Pertama, adalah pendekatan kasus (*case approach*). Kedua, adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) tindakan penguasaan tanah oleh bekas penggarap dengan memperjualbelikan tanah dengan orang lain adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek. (2) perlindungan hukum bagi penggugat selaku pemilik sertifikat hak milik dapat ditinjau dari dua sisi, yaitu perlindungan terhadap pembeli sebagai hubungan perseorangan, dan perlindungan pembeli dalam hubungannya dengan benda yang dibeli. Adapun bentuk perlindungannya adalah upaya preventif dengan mencegah timbulnya pelanggaran lanjutan serta upaya represif baik secara litigasi maupun non-litigasi.

**Kata Kunci:** Bekas Penggarap, Itikad Baik, Sertifikat Tanah



## ABSTRACT

**ANDI KHORY MULIA MAHARANI (B011181031).** With the title **LEGAL PROTECTION OF LAND CERTIFICATE OWNERS FOR BAD FAITH OF FORMER CULTIVATOR (CASE STUDY OF DECISION NO. 10/PDT.G/2017/PN/BLK)**, supervised by **KAHAR LAHAE** as the Principal Supervisor and **ANDI SUCI WAHYUNI** as the Co-Supervisor.

*The purpose of this research is to analyse and determine the legal status of land tenure by former cultivator who trade land to other parties, and to analyse and determine the form of legal protection against land certificate owners for bad faith by former cultivator who trade land in the form of kavling to other parties.*

*The research method used is normative legal research using 2 (two) research approaches. First, is the case approach. Second, the statute approach.*

*The results showed that (1) the act of land control by the former cultivator by trading the land with other people is an unlawful act, as prohibited by Article 1365 of the Civil Code. (2) legal protection for the plaintiff as the owner of the certificate of ownership can be viewed from two sides, namely the protection of the buyer as an individual relationship, and the protection of the buyer in relation to the object purchased. The form of protection is preventive efforts to prevent further violations and repressive efforts both in litigation and non-litigation.*

**Keywords:** Former Cultivator, Good Faith, Land Certificate



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....	v
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I        PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
<b>BAB II        TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>14</b>
A. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	14
1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	14
2. Asas-Asas Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	15
3. Jenis-Jenis Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	19
4. Jual Beli Tanah .....	24
5. Syarat Sah Jual Beli Tanah .....	26
B. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	33
C. Kepastian Hukum.....	36
D. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah.....	39
E. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum .....	42
F. Itikad Baik.....	44



<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>52</b>
	A. Tipe Penelitian .....	51
	B. Pendekatan Penelitian .....	52
	C. Sumber Bahan Hukum Penelitian .....	52
	D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	55
	E. Analisis Bahan Hukum .....	55
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>56</b>
	A. Status Hukum Penguasaan Tanah Oleh Bekas Penggarap yang Memperjuabelikan Tanah Kepada Pihak Lain .....	56
	B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Atas Itikad Tidak Baik Bekas Penggarap yang Memperjuabelikan Tanah Dalam Bentuk Kavling Kepada Pihak Lain .....	82
	1. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 10/Pdt.G/2017/PN.BLK .....	82
	2. Analisis Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Tanah Atas Itikad Tidak Baik Bekas Penggarap yang Memperjuabelikan Tanah Dalam Bentuk Kavling Kepada Pihak Lain.....	103
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>124</b>
	A. Kesimpulan .....	124
	B. Saran.....	125
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>128</b>





## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi yaitu sebagai sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Selain itu, tanah juga mempunyai fungsi modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan.

Mengingat peran penting dan strategis tanah sehingga menimbulkan berbagai unsur kepentingan di dalamnya, maka negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat harus mampu mengatur dan mengurus secara baik agar tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya. Salah satu kewenangan pemerintah dalam mengatur terkait tanah adalah mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, seperti dalam jual beli tanah.

Peralihan hak melalui jual beli dilaksanakan melalui perjanjian jual beli yang dibuat dalam Akta Jual Beli. Dikarenakan berdasar pada perjanjian maka perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian. Jual beli tanah dilaksanakan dengan memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek (BW) yakni (1) sepakat; (2) cakap; (3) suatu hal tertentu; dan (4) sebab yang halal. Suatu

n jual beli tanah harus dilaksanakan dengan memenuhi keempat tersebut. Selanjutnya dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan



Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997) mengatur bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pada keadaan tertentu berdasarkan Pasal 39 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 PPAT wajib untuk menolak membuat akta peralihan hak atas tanah (akta jual beli) apabila tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Selain itu, dalam suatu jual beli juga harus dilaksanakan dengan itikad baik dari kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli.

Jual beli dilaksanakan dengan harapan adanya keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tercipta suasana yang kondusif. Pasal 1338 ayat (3) BW menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik merupakan suatu kejujuran, maka itikad baik adalah penilaian terhadap tindak tanduk semua pihak dalam membuat perjanjian terhadap apa yang diperjanjikan. Dalam kehidupan masyarakat masih sering di jumpai adanya pihak yang tidak beritikad baik/tidak jujur dalam melaksanakan perjanjian jual-beli sehingga pihak menjadi korban akibat dari ketidakjujuran tersebut akan merasakan



kerugian.<sup>1</sup> Pada dasarnya, Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga telah mengatur bahwa setiap orang yang memiliki sertifikat harus dipandang sebagai pemilik yang sah sepanjang tidak ada yang mampu membuktikan sebaliknya, termasuk dalam hal ini ahli waris.

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan sudah ada sejak masa orde lama, orde baru, era reformasi hingga saat ini. Sengketa pertanahan secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang cukup pelik dan belum terpecahkan hingga kini dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Hal itu sejalan dengan data yang dirilis oleh Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) bahwa terjadi 207 konflik agraria di Indonesia pada tahun 2021. Dari jumlah 207 tersebut, konflik agraria paling banyak terjadi di sektor perkebunan, yakni 74 kasus. Lebih rinci lagi, 59 kasus atau 80% kasus tersebut terjadi di sektor perkebunan sawit dengan luas mencapai 255.006 hektare. Konflik agraria di sektor infrastruktur berada di urutan berikutnya dengan 52 kasus. Kemudian, ada 30 konflik agraria yang terjadi di sektor pertambangan. Selanjutnya 20 konflik agraria yang terjadi di sektor properti. Lalu, konflik agraria di sektor kehutanan dan

masing-masing sebanyak 17 kasus dan tujuh kasus. Konflik agraria

---

<sup>1</sup>din, dkk, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Jakarta, hlm. 23.



yang terjadi di fasilitas militer sebanyak empat kasus. Sedangkan, ada tiga konflik agraria di sektor pertanian.<sup>2</sup>

Permasalahan hukum yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan semakin marak, sengketa kepemilikan dapat terjadi tidak saja pada tanah yang tidak bersertifikat tetapi juga pada tanah yang bersertifikat. Salah satu contohnya adalah kasus sengketa tanah yang terjadi pada akhir tahun 2021 yang dialami oleh publik figur Nirina Zubir. Pada kasus tersebut, Nirina Zubir bersama keluarga menjadi korban penggelapan aset lahan dan bangunan dengan total kerugian diperkirakan mencapai Rp.17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah). Kasus tersebut terjadi karena mantan Asisten Rumah Tangga (ART) secara diam-diam dan melawan hukum telah melakukan balik nama kepemilikan atas tanah dan bangunan milik Nirina Zubir dan keluarga. Kasus tersebut merupakan contoh sengketa yang terjadi setelah tanah tersebut telah disertifikatkan, yang dalam hal ini terdapat unsur penggelapan aset tanah secara melawan hukum.

Kasus sengketa tanah merupakan jenis kasus yang banyak terjadi di Indonesia. Berdasarkan Laporan Singkat Komisi II DPR pada tahun sidang 2021-2022 yakni pada 17 Februari 2022 dilaporkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) bahwa pada tahun 2021 jumlah sengketa, konflik perkara dan



---

<sup>2</sup> Mahdi, Konflik Agraria Paling Banyak Terjadi di Sektor Perkebunan, [www.balesio.com/indonesia/id/ragam/detail/konflik-agraria-paling-banyak-terjadi-di-sektor-perkebunan](https://www.balesio.com/indonesia/id/ragam/detail/konflik-agraria-paling-banyak-terjadi-di-sektor-perkebunan), Diakses pada tanggal 7 Oktober 2022, pukul 07.00 WITA.

kasus kejahatan pertanahan terjadi sebanyak 8.111 kasus. Sementara itu, dari total tersebut, kementerian ATR/BPN hanya dapat menyelesaikan sebanyak 1.591 kasus. Oleh karena itu, setiap tahunnya kasus sengketa semakin bertambah dengan jumlah penyelesaian pertahun masih sangat minim.

Selanjutnya, pada penelitian ini, Penulis memfokuskan pada kasus terkait itikad tidak baik dalam jual beli tanah yakni pada Putusan No.10/Pdt.G/2017/PN.BLK. Pada kasus putusan tersebut, pemilik sertifikat tanah H. Hamzah Patappari (pembeli) mengajukan gugatan terhadap para ahli waris bekas penggarap yakni Patte (penjual) karena para ahli waris bekas penggarap melakukan penguasaan atas tanah tersebut.

Adapun kronologis pembelian tanah tersebut yakni pada tanggal 7 September 1995 Penjual selaku pemilik tanah seluas 15.000 m<sup>2</sup>, menjual sebuah tanah kepada Ambo Rappe, sehingga terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 48 tanggal 4 Juni 1996 atas nama Ambo Rappe berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 29 Mei 1996 Nomor 520.1/1064/14/53-23/96 dengan luas seluruhnya adalah 20.000 m<sup>2</sup>. Luas tanah 20.000 m<sup>2</sup> tersebut merupakan gabungan dengan bidang tanah lain seluas 5.000 m<sup>2</sup> yang dibeli dari tanah garapan kebun H. Muzakkir. Tanah 5.000 m<sup>2</sup> terletak di lokasi yang sama sehingga dibuat dalam satu sertifikat yakni,

No. 48 tanggal 4 Juni 1996 atas nama Ambo Rappe dengan luas 20.000 m<sup>2</sup>.



Tanah yang bersertifikat atas nama Ambo Rappe selanjutnya dijual kepada pembeli kedua yakni Abd. Latif AR. dengan Akta Jual Beli tanggal 23 September 1998 No. 415/JB/GK/IX/1998 di depan PPAT bernama Sukma Nuraeni Amperia, S.H. Selanjutnya, tanah tersebut dijual oleh Abd. Latif AR. kepada H. Hamzah Patappari (pembeli/penggugat) pada tanggal 13 Februari 2013 dengan Akta Jual Beli No. 56/2013 di hadapan PPAT Hasrul, S.H, M.Kn, sehingga saat ini, H. Hamzah Patappari selaku pembeli memegang sertifikat No. 48 tanggal 4 Juni 1996.

Namun, permasalahan tersebut muncul setelah bekas penggarap atau penjual yakni Patte meninggal dunia, karena ahli waris Patte yakni istri dan anak-anaknya menguasai objek sengketa dengan mendalilkan bahwa tanah tersebut adalah milik Patte dan tidak pernah dijual. Selain itu, ahli waris Patte atau bekas penggarap telah mendirikan bangunan di atas tanah tersebut serta melakukan jual beli atas sebagian objek tanah dengan cara dikavling-kavling untuk mendirikan perumahan BTN.

Pada permasalahan ini, Penggugat atau pemilik sertifikat patut dilindungi secara hukum sebagai pemilik tanah sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang telah diuraikan di atas. Dalam artian ahli waris Patte patut diduga dianggap beritikad tidak baik terhadap pemilik sertifikat tanah dan kepada pembeli karena memperjualbelikan tanah yang bersertifikat atas nama pihak lain yakni

rappe yang selanjutnya telah dibeli oleh H. Hamzah Patappari (pembeli/penggugat) pada tanggal 13 Februari 2013 berdasarkan Akta



Jual Beli No. 56/2013 di hadapan PPAT Hasrul, S.H, M.Kn. Oleh karena itu, sertifikat No. 48 tanggal 4 Juni 1996 telah dikuasai dan dibalik nama atas nama H. Hamzah Patappari selaku pembeli.

Namun, pada kasus ini, gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Pada pertimbangannya hakim menyatakan bahwa terdapat perbedaan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh para pihak dengan hasil pemeriksaan setempat sehingga terdapat objek sengketa dianggap tidak jelas.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penulis akan melakukan pengkajian secara mendalam terkait kedudukan pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik bekas penggarap. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, khususnya bagi pemilik sertifikat yang telah melakukan pembelian tanah tersebut.

Pembahasan terkait permasalahan ini menjadi penting karena tindakan ahli waris bekas penggarap (penjual) yang tidak beritikad baik dengan mendirikan bangunan yakni rumah di atas tanah yang telah dijual oleh ahli waris Patte serta melakukan tindakan penjualan atas sebagian objek tanah dengan cara dikavling-kavling untuk pembangunan perumahan BTN. Atas dasar tersebut, tindakan yang dilakukan oleh ahli waris dengan tidak beritikad baik telah melahirkan konsekuensi atau akibat hukum bagi pihak pemilik tanah yakni H. Hamzah Patappari

(penggugat) karena telah terjadi peralihan hak berdasarkan Akta No. 56/2013 di hadapan PPAT Hasrul, S.H, M.Kn.



Selain melahirkan konsekuensi atau status hukum terhadap tindakan ahli waris, kasus ini juga perlu ditinjau dari aspek perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik tersebut. Hal ini dikarenakan, pemegang sertifikat hak milik berpotensi dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh ahli waris bekas penggarap. Atas dasar tersebut, perlindungan hukum menjadi hal yang patut diwujudkan dalam kasus tersebut.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Apakah status hukum penguasaan tanah oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah kepada pihak lain?
2. Apakah bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah dalam bentuk kavling kepada pihak lain?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan menentukan status hukum penguasaan tanah oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah kepada pihak lain.



Untuk menganalisis dan menentukan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik oleh bekas



penggarap yang memperjualbelikan tanah dalam bentuk kavling kepada pihak lain.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun kegunaan atau manfaat penelitian yang diharapkan oleh penulis dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran terkait perlindungan hukum pemilik sertifikat hak atas tanah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memperkaya khazanah intelektual dan kepustakaan ilmu hukum di bidang hukum agraria. Terkait perlindungan hukum pemilik sertifikat hak atas tanah dari itikad tidak baik bekas penggarap.

2. Manfaat praktis:

a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat secara umum dan khususnya kepada pihak terkait dalam perlindungan hukum pemilik sertifikat hak atas tanah.

b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi para praktisi hukum dalam memecahkan persoalan tentang sertifikat hak atas tanah dari itikad tidak baik bekas penggarap.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penulisan hukum dengan judul “Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Atas Itikad Tidak Baik Bekas Penggarap (Studi Kasus No.10/Pdt.G/2017/PN/BLK.)” belum pernah diteliti oleh peneliti



terdahulu. Sebagai perbandingan Penulis menguraikan beberapa hasil penelitian terdahulu yang memiliki tema serupa dengan hasil penelitian Penulis, yakni sebagai berikut :

Nama Penulis	: Indri Wardianingsih	
Judul Tulisan	: Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal Dari Tanah Ulayat Di Kota Jayapura (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057/Pdt/2016).	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2020	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin	
<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
Isu dan Permasalahan	Penelitian ini mengkaji mengenai kekuatan hukum dari pelepasan adat atas tanah ulayat dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah ulayat di Kota Jayapura.	Penelitian ini mengkaji mengenai status hukum penguasaan tanah oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah kepada pihak lain. Dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah dalam bentuk kavling kepada pihak lain.
Metode Penelitian	Normatif	Normatif
Hasil dan Pembahasan	Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa surat pelepasan adat akan mempunyai kekuatan hukum bila telah ditandatangani oleh Ondoafi, Kepala Kampung, dan Kepala Distrik di mana lokasi tanah tersebut berada. Surat pelepasan adat merupakan bukti untuk beralihnya kepemilikan tanah	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan penguasaan tanah oleh bekas penggarap dengan memperjualbelikan tanah dengan orang lain adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (BW). Dan perlindungan hukum bagi penggugat selaku pemilik sertifikat hak milik



	dari masyarakat hukum adat kepada orang yang telah membeli, dan juga merupakan bukti pengakuan dari masyarakat hukum adat atas kepemilikan tanah orang yang telah membeli.	dapat ditinjau dari dua sisi, yaitu perlindungan terhadap pembeli sebagai hubungan perseorangan, dan perlindungan pembeli dalam hubungannya dengan benda yang dibeli. Adapun bentuk perlindungannya adalah upaya preventif dengan mencegah timbulnya pelanggaran lanjutan serta upaya represif baik secara litigasi maupun non-litigasi.
Nama Penulis	: Diego Sargio Sitepu	
Judul Tulisan	: Itikad Baik (Bona Fides) Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2021	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya	
	<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>
	Isu dan Permasalahan	Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum pihak pembeli dalam perjanjian jual beli atas objek tanah berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Dan apa yang menjadi kendala bagi pembeli dalam menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah sehingga mahkamah agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.
		Penelitian ini mengkaji mengenai status hukum penguasaan tanah oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah kepada pihak lain. Dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah dalam bentuk kavling kepada pihak lain.
	Metode Penelitian	Normatif
	Hasil Penelitian	Hasil penelitian ini
		Normatif
		Hasil penelitian ini



Pembahasan	<p>menunjukkan bahwa itikad baik (<i>bona fides</i>) dalam perjanjian jual beli atas objek tanah berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016, yang pada dasarnya pengaturan mengenai itikad baik sendiri yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) BW dianggap sumir dan tidak menjamin kepastian hukum dan keadilan sehingga menimbulkan suatu kerugian kepada pihak pembeli beritikad baik. Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan sumbangsih yang sangat besar dalam bidang hukum dan masyarakat yang mengadakan perjanjian jual beli atas objek tanah sebab di dalam SEMA tersebut mengatur mengenai kriteria-kriteria pembeli beritikad baik yang diberikan perlindungan oleh hukum.</p>	<p>menunjukkan bahwa tindakan penguasaan tanah oleh bekas penggarap dengan memperjualbelikan tanah dengan orang lain adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (BW). Dan perlindungan hukum bagi penggugat selaku pemilik sertifikat hak milik dapat ditinjau dari dua sisi, yaitu perlindungan terhadap pembeli sebagai hubungan perseorangan, dan perlindungan pembeli dalam hubungannya dengan benda yang dibeli. Adapun bentuk perlindungannya adalah upaya preventif dengan mencegah timbulnya pelanggaran lanjutan serta upaya represif baik secara litigasi maupun non-litigasi.</p>
------------	--	--



Berbeda dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini fokus pada Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Tanah Atas Itikad Tidak Baik Bekas Penggarap. Pada penelitian ini, penulis

mengkaji dengan menggunakan metode penelitian normatif dengan mengkaji 2 (dua) pokok permasalahan yaitu: (1) Apakah status hukum penguasaan tanah oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah kepada pihak lain. (2) Apakah bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah atas itikad tidak baik oleh bekas penggarap yang memperjualbelikan tanah dalam bentuk kavling kepada pihak lain.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

##### 1. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya.<sup>3</sup> Peralihan hak atas tanah akan terjadi apabila kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya terjadi karena kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa “segala perbuatan hukum manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat



---

rtanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang urabaya, hlm.119.

persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”.<sup>4</sup> Perbuatan hukum itu terdiri dari:<sup>5</sup>

1. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya perbuatan hukum surat wasiat, dan pemberi hadiah sesuatu (benda).
2. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

## 2. Asas-Asas Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Asas-asas dalam peralihan hak milik atas tanah khususnya melalui perjanjian jual beli tanah, yakni:

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat (1) Burgerlijk Wetboek yang mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan kontrak



---

nsil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, . 119.  
mad Jeffry Maulidi, “*Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah ukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama i Di Kabupaten Lombok Tengah*”, *Jurnal IUS*, Vol V, Nomor 3, Desember 2017, 427.

adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>6</sup>

- 1) Kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian;
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian;
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

b. Asas Konsensualisme (Pesesuaian Kehendak)

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 Ayat (1) BW. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>7</sup> Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) Burgerlijk Wetboek (BW) di mana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut



---

<sup>6</sup> M. A. S. H. AK, 2005, *Hukum Kontrak Internasional*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 10.

<sup>7</sup> M. A. S. H. AK, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.



karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Itikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338

Ayat (3) Burgerlijk Wetboek). Itikad baik ada dua yaitu:<sup>8</sup>

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

e. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pada Pasal 1315 BW diatur bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.



<sup>8</sup>Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm.

Kemudian ketentuan Pasal 1340 BW yaitu “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Hal ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 BW yaitu “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam Pasal 1318 BW, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

f. *Asas Nemo Plus Juris*

Asas ini berarti bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Ini berarti pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain. Asas ini bertujuan memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga



pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya apabila tanahnya disertifikatkan oleh orang lain.<sup>9</sup>

### 3. Jenis-Jenis Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan, sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.<sup>10</sup>

Peralihan hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun



---

Amelia Legianty, Yunanto, Irawati, Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah, Jurnal NOTARIUS, Volume 12 Nomor 2 m. 1029.

Ayu Trisnawati (Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan), *Jenis-Jenis Hak Atas Tanah*, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, pada tanggal 20 November, pukul 20.00 WITA.

1997).<sup>11</sup> Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:<sup>12</sup>

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan dalam peralihan hak atas tanah:

#### 1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris.<sup>13</sup> Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:<sup>14</sup>

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.



- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Berdasarkan Pasal 1666 BW, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>15</sup>

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>16</sup>

Dalam Pasal 1684 BW dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 BW ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-



orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.<sup>17</sup>

Menurut Pasal 1672 BW, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>18</sup>

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:<sup>19</sup>

- a. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.



b. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

#### 4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.<sup>20</sup>

Dalam Pasal 1457, 1458 dan 1459 BW menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum



beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.<sup>21</sup>

#### 4. Jual Beli Tanah

Menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual. Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Dalam perjanjian, pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>22</sup> Namun, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 BW, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak

dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk

Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 49.





memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu barang/benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak, yakni berupa penyerahan kebendaan pada pihak pembeli dan pembayaran harga jual pada pihak penjual. Sementara itu, dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, BW melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.<sup>23</sup>

Berdasarkan Pasal 1457 BW, Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli tersebut belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>24</sup>



---

Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, ryo soimin, 2004, *Status Hakn dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta,

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan objek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari objek barang yang ditentukan.

## 5. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Jual Beli merupakan suatu peristiwa hukum dan merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian.

Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:<sup>25</sup>

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.  
Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya



.S, *Op.cit.*, hlm. 33.

5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Usia dewasa diatur dalam ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan).

Dalam ketentuan Undang-Undang Perkawinan diatur bahwa:

Pasal 47 UU Perkawinan:

- (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- (2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan.

Pasal 48 UU Perkawinan:

Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggandakan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.

Pasal 50 UU Perkawinan:

- (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.

Perwakilan itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.



Berdasarkan ketentuan UU Perkawinan tersebut di atas, maka usia dewasa anak adalah 18 tahun. Selain itu, anak yang telah melakukan perkawinan, sekalipun usianya masih di bawah 18 tahun, telah dianggap dewasa berdasarkan hukum.

Setelah diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, maka usia dewasa berdasarkan Pasal 330 BW yakni 21 tahun tidak berlaku lagi dan diganti menjadi 18 tahun.<sup>26</sup>

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 433 BW:

“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.”

Selain itu dalam Pasal 1329 BW diatur bahwa “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”. Adapun yang tidak cakap dijelaskan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1330 BW disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu



Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rencanan Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Hakim.

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Berdasarkan Pasal 1332 BW “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan”. Selanjutnya, Pasal 1333 BW mengatur bahwa “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Selain itu, juga diatur dalam Pasal 1334 BW bahwa “Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka. Berdasarkan ketentuan tersebut maka objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:<sup>27</sup>

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu sebab yang halal

Ketentuan Pasal 1320 BW tidak menjelaskan pengertian sebab yang halal. Makna dari sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan

di Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Jakarta, hlm. 69.



dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1335 BW “suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”. Kemudian Pasal 1336 BW bahwa “jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah”. Selanjutnya Pasal 1337 BW mengatur bahwa “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 BW disebut Syarat Subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Namun, ketentuan ini terdapat pengecualian pada Pasal 446 BW yang mengatur bahwa “Pengampunan mulai berjalan, terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan. Semua tindak perdata

setelah itu dilakukan oleh orang yang ditempatkan di bawah pengampunan, adalah batal demi hukum. Namun demikian, seseorang



yang ditempatkan di bawah pengampunan karena keborosan, tetap berhak membuat surat-surat wasiat”.

Adapun syarat ketiga dan keempat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW disebut Syarat Objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu:<sup>28</sup>

- a. Essensialia, unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian.
- b. Naturalia, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.<sup>29</sup>
- c. Aksidentalialia, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>30</sup>

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>31</sup>

#### 1. Syarat Materiil

---

<sup>28</sup> Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 67.

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 19.

Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, hlm. 85-90.

Mayore Saranaung, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen*, Vol. VI No. 1.(Januari-017), hlm.15



Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - 1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - 2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
  - 3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual-belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
  - 1) Hak Milik
  - 2) Hak Guna Usaha
  - 3) Hak Guna Bangunan
  - 4) Hak Pakai

## 2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual





- dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
  - c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

## **B. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Pengaturan pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang berlaku pada tanggal 8 Juli 1997 dan ketentuannya secara rinci diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Peraturan Menteri 3/1997).<sup>32</sup> Mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1998) yang dalam Ketentuan Peralihan pada Pasal 64 dinyatakan bahwa PP 10/1961 tetap berlaku selama tidak diubah atau tidak bertentangan ataupun diganti dalam PP yang baru. Maka, pendaftaran tanah yang dilakukan



Harsono, 2019, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-  
okok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 469.

berdasarkan aturan dalam PP 10/1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran PP yang baru.<sup>33</sup>

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah yang komprehensif tersebut merupakan bagian dari pemberian jaminan kepastian di bidang pertanahan mengingat peranan tanah yang sangat penting dalam fungsi untuk bermukim maupun membangun kegiatan usaha.<sup>34</sup>

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin dalam undang-undang. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24/1997 diatur bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Penyerahan sertifikat hanya boleh dilakukan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Apabila pemegang hak sudah



m. 470.

meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli waris atau salah seorang ahli warisnya.<sup>35</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 57 PP No. 24/1997 diatur bahwa atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Permohonan sertifikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang atau kuasanya. Namun, jika pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Penggantian sertifikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Pasal 59 PP No. 24 Tahun 1997 diatur bahwa permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan. Penerbitan sertifikat pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung

ri pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai

n. 500.



akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru. Namun, jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak penerbitan sertifikat pengganti.

### C. Kepastian Hukum

Kepastian hukum dalam hukum berkaitan erat dengan keteraturan dalam masyarakat, karena kepastian merupakan inti dari keteraturan. Adanya keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, karena dapat melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupannya dalam bermasyarakat.<sup>36</sup>

Secara historis, pada awalnya menurut Gustav Radbruch tujuan kepastian hukum menempati peringkat yang paling atas diantara tujuan yang lain. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Menurut Gustav Radbruch, tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi



\_\_\_\_\_  
o, 2019, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan*  
har Grafika, Jakarta, hlm. 114.

yang pertama dan yang paling utama daripada kepastian hukum dan kemanfaatan.<sup>37</sup>

Penganut aliran dogmatik-normatif menyatakan tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan *legal certainty* (kepastian hukum), yang dipersepsikan hanya sekedar kepastian undang–undang. Oleh karena itu, kepastian hukum hanya sekedar membuat produk perundang–undangan dengan sekedar menggunakan kacamata kuda yang sempit.<sup>38</sup>

Kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>39</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) makna atau pengertian yaitu, pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-

---

<sup>37</sup> M. Ali, 2017, *Menguak Tabir Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 99

<sup>38</sup> M. Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Theory) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 284-285.

<sup>39</sup> M. Mertokusumo dan A. Plito, 2013, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 2.



Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan Hakim.<sup>40</sup>

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai 2 (dua) segi yaitu sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkrit. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai suatu perkara.
- b. Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.”

Kepastian hukum itu sendiri dapat diartikan berlakunya hukum secara tegas ditengah-tengah masyarakat. Kepastian hukum merupakan perlindungan *justiabelen* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>42</sup>

Hubungan hukum dalam hukum keperdataan sebagai dasar lahirnya kepastian hukum bagi para pihak umumnya terjadi karena perjanjian, dimana para pihak dengan sengaja mengikatkan diri atau saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Perjanjian memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 BW.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, hlm. 158.

<sup>41</sup> Soerjono, 2019, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Pengadilan*, PT Grafindia Pustaka Grafika, Jakarta, hlm. 117.

<sup>42</sup> Soerjono, 2019, hlm. 115.

<sup>43</sup> Soerjono, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 126.



#### D. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya utama, selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.<sup>44</sup> Hukum sebagai suatu instrumen terpenting dalam kehidupan bermasyarakat, menjadi alat utama negara dalam mengatur kehidupan berbangsa dan bernegara. Kepentingan masyarakat yang begitu banyak dan beragam yang menyebabkan negara harus turut hadir mengatur sedemikian rupa agar terciptanya suatu keharmonisan. Hal ini turut serta ditekankan oleh Satjipto Rahardjo yang mengatakan bahwa kepentingan-kepentingan tersebut harus ditata sedemikian rupa sehingga mungkin menghindari terjadinya benturan dan pemborosan.<sup>45</sup>

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk



---

Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Jakarta, hlm 3.

Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>46</sup>

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>47</sup> Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>48</sup>

Tujuan pokok hukum sebagai wadah yang melindungi kepentingan manusia adalah menciptakan suatu tatanan masyarakat yang tertib dan

---

<sup>46</sup> Satijipto Raharjo, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3.

<sup>47</sup> Satijipto Raharjo, *Op.cit.*, hlm. 53.

<sup>48</sup> Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Ringkasan Disertasi Universitas Brawijaya, Malang, 2010, hlm. 18.





teratur sehingga dengan begitu diharapkan dapat terwujud kehidupan individu di dalam masyarakat secara seimbang.<sup>49</sup>

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tidak tertulis maupun tertulis. Perlindungan hukum merupakan gambaran fungsi hukumnya itu konsep dimana hukum dapat memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>50</sup>

Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.<sup>51</sup> Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu, hukum berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.



---

vati, 2019, *Perlindungan Hukum Masyarakat Hukum Adat Dalam Pembangunan dan Hidup*, Litera, Yogyakarta, hlm. 21.

dkk, 2020, *Sengketa Pelayanan Kesehatan dan Jaminan Kesehatan Nasional*, Pelajar, Yogyakarta, hlm. 68.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:<sup>52</sup>

- a. Adanya pengayoman dan pemerintah terhadap warganya
- b. Jaminan kepastian hukum
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak dicerai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu. Hakikatnya adalah bahwa setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum.<sup>53</sup>

#### **E. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum**

Philipus M.Hadjon membedakan dua macam sarana perlindungan hukum, yakni:

- a. Sarana perlindungan hukum preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.<sup>54</sup>

- b. Sarana perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum

dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori

m. 70.

m. 71



perlindungan hukum ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>55</sup>

Sejalan dengan itu, Muchsin juga membedakan perlindungan hukum menjadi dua bagian, yaitu:<sup>56</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Sehingga atas dua pandangan yang dipaparkan oleh para pakar di atas, bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum



---

m. 80.  
in, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*,  
ana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 20.

dalam bentuk perangkat aturan hukum dan cara-cara tertentu baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif. Hal tersebut merupakan representasi dari fungsi hukum itu sendiri untuk memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Dari kedua teori perlindungan hukum di atas, bagi penulis sangat layak untuk dijadikan sebagai rujukan dalam penelitian hukum ini.

#### **F. Itikad Baik**

Secara umum jangkauan pengertian itikad tidak baik meliputi perbuatan “penipuan” (*fraud*), rangkaian “menyesatkan” (*misleading*) orang lain, serta tingkah laku yang mengabaikan kewajiban hukum untuk mendapat keuntungan. Bisa juga diartikan sebagai perilaku yang tidak dibenarkan secara sadar untuk mencapai suatu tujuan yang tidak jujur (*dishonestly purpose*).<sup>57</sup> J. Satrio menjelaskan dua pengertian itikad baik, yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif (*subjectief goeder trow*) adalah berkaitan dengan apa yang ada di dalam pikiran manusia, yaitu berkaitan dengan sikap batinnya apakah yang bersangkutan sendiri menyadari bahwa kehendaknya itu bertentangan dengan itikad baik. Itikad baik objektif (*objectief goeder trow*) adalah kalau pendapat umum mengungkapkan tindakan begitu bertentangan dengan itikad baik.<sup>58</sup>



---

Mardianto, “Penghapusan Pendaftaran Merek Berdasarkan Gugatan Pihak Jurnal Dinamika Hukum, Unsoed Purwokerto, Vol. 10 No. 1, 2010, hlm, 47  
ajar ND., Yati Nurhayati, dan Ifrani, “Itikad Tidak Baik dalam Pendaftaran dan negakan Hukum Merek di Indonesia”, Jurnal Hukum Ius Quia Lustum No. 2 Vol. 18, hlm. 226.

Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW adalah sebagai berikut :

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu : Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP No. 24 Tahun 1997.
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain : Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita.<sup>59</sup>

Menurut Robert S Summers, untuk memahami itikad baik, seharusnya seseorang tidak mempertanyakan apa makna dari itikad baik itu sendiri, tetapi lebih mengacu kepada apa situasi yang sebenarnya. Menurut Subekti bahwa itikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) BW merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak



---

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Keputusan Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman dan Tugas Bagi Pengadilan.

yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari kontrak jika pelaksanaan kontrak yang melanggar perasaan keadilan (*recht gevoel*) satu diantara dua pihak. Asas itikad baik menuntut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti tuntutan adanya kepastian hukum yang berupa pelaksanaan kontrak tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan.<sup>60</sup>

Kajian tentang itikad baik dapat ditemukan di dalam berbagai literatur hukum. Walaupun demikian sampai sekarang belum ada undang-undang maupun doktrin yang memberikan batasan yang jelas menyangkut pengertian itikad baik sebagai norma/aturan hukum dan hubungannya dengan itikad baik sebagai asas hukum. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa terdapat kecenderungan kajian mencampuradukan pengertian itikad baik sebagai aturan hukum dan itikad baik sebagai asas hukum. Sebagai contoh pembahasan itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW diartikan sebagai asas hukum kontrak sehingga melahirkan kesimpulan itikad baik hanya ada dalam pelaksanaan kontrak. Dengan perkataan lain, sampai sekarang belum tegas pembedaan makna dan fungsi itikad baik sebagai aturan hukum dan itikad baik sebagai asas hukum kontrak. Pemahaman itikad baik sebagai aturan hukum dan itikad

bagai asas hukum kontrak sangat penting untuk menjawab

mad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 94.



perbedaan pendapat terkait dengan kewajiban itikad baik pada tahapan prakontrak.<sup>61</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, itikad baik dalam arti subjektif disebut kejujuran. Apabila ditinjau dari pemaknaan Bahasa Indonesia, Itikad Baik merupakan kepercayaan atau keyakinan yang teguh.<sup>62</sup> Itikad baik dalam bahasa Romawi dikenal dengan *Bona Fide* yang artinya kedua pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang yang sopan, tanpa tipu muslihat, akal-akal tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain. Hal itu terdapat dalam Pasal 530 BW dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (*bezit*). Itikad baik dalam arti subjektif ini merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.

Itikad baik dalam suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) BW, bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Akan tetapi dalam pasal tersebut tidak disebutkan secara eksplisit apa yang dimaksud dengan "itikad baik". Akibatnya orang akan menemui kesulitan dalam menafsirkan itikad baik itu sendiri, karena itikad baik



---

o dan Salman Paris Harahap, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas itikad baik Dalam Hukum Perjanjian" Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB, hlm. 59-60.  
Kemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* edisi ke-4, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 369.

merupakan suatu pengertian yang abstrak yang berhubungan dengan apa yang ada dalam alam pikiran manusia.<sup>63</sup>

Ketentuan Pasal 1134 ayat (3) *Civil Code* Perancis, makna umum itikad baik mengacu kepada standar perilaku yang *reasonable* yang tidak lain bermakna bahwa orang harus mematuhi janji atau perkataannya dalam segala keadaan.<sup>64</sup> Asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu .<sup>65</sup>

1. Itikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Pada hukum benda, itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.

Itikad tidak baik juga dapat terjadi apabila seseorang memiliki posisi lebih kuat, seperti yang terjadi dalam perjanjian baku. Apabila dalam suatu perjanjian, kedudukan para pihak tidak seimbang, maka pihak lemah biasanya tidak berada dalam keadaan yang betul-betul bebas untuk menentukan apa yang diinginkan dalam perjanjian. Penerapan Klausula-klausula tertentu yang dilakukan oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih

---

<sup>63</sup> Gary Hadi, "Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Perjanjian Sewa Menyewa Outlet Di Hermes Building Medan )", USU Law Review Vol.5.No.2, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, Medan, hlm. 11.

Miru, "Larangan Penggunaan Klausul Baku Tertentu Dalam Perjanjian Antara Perusahaan dan Pelaku Usaha", Jurnal Hukum No. 17 Vol. 8, Juni 2001, hlm. 150

Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian", Jurnal Jus Constituendum | Volume 5 Nomor 1 April 2020, hlm. 68.





kuat yang mengakibatkan sangat dirugikannya pihak lemah, biasa dikenal dengan penyalahgunaan keadaan.<sup>66</sup>

Selain itu, itikad baik menjadi dasar dalam terbebas dari tanggung jawab hukum. Hal tersebut sesuai dengan pandangan Ahmadi Miru dan Sakka Pati bahwa untuk dibebaskan dari ganti kerugian akibat wanprestasi, debitor harus tidak dalam keadaan beritikad buruk, karena kalau debitor beritikad buruk, maka ia tetap dibebani membayar ganti kerugian.<sup>67</sup>

Walaupun itikad baik menjadi asas penting dalam kontrak, tetapi asas itikad baik masih menimbulkan sejumlah permasalahan diantaranya yang berkaitan dengan keabstrakan makna itikad baik, sehingga timbul pengertian itikad baik yang berbeda-beda dari perspektif waktu, tempat, dan orangnya.<sup>68</sup> Akibat ketidakjelasan tersebut, penerapan itikad baik seringkali lebih banyak didasarkan pada intuisi pengadilan yang hasilnya seringkali tidak dapat diprediksi dan tidak konsisten.<sup>69</sup>

Pengertian itikad baik dalam hal ini adalah bersifat dinamis. Yakni dalam hal melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan seiring dengan hati sanubari dari seorang manusia. Jadi perlu dipahami bahwa manusia sebagai anggota masyarakat harus jauh dari sifat merugikan

---

<sup>66</sup> Ahmadi Miru, *Op.cit.*, hlm. 109.

<sup>67</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2014, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 dan 1234 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 14.

<sup>68</sup> Ajar ND., Yati Nurhayati, dan Ifrani, "Itikad Tidak Baik dalam Pendaftaran dan Pengawasan Hukum Merek di Indonesia", *Jurnal Hukum Ius Quia Lustum* No. 2 Vol. 18, hlm. 150.

<sup>69</sup> Ibid., hlm. 127



orang lain. Artinya, tidak menggunakan kelicikan, paksaan ataupun penipuan pada saat membuat suatu perjanjian itu jelaslah sangat tidak diperbolehkan. Kedua pihak harus memperhatikan hal-hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalaian orang lain untuk menguntungkan diri pribadi.

Itikad baik tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Itikad baik ini akhirnya mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat.<sup>70</sup>



m. 135.