

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG
BERTIKAD BAIK YANG PERBUATAN JUAL BELI TANAH
DIBATALKAN OLEH PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG.**

Disusun dan diajukan oleh

VANESSA LOI

B022181022



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2020

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG
BERITIKAD BAIK YANG PERBUATAN JUAL BELI TANAH
DIBATALKAN OLEH PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG.**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

VANESSA LOI

B022181022

TESIS
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD
BAIK YANG PERBUATAN JUAL BELI TANAH DIBATALKAN OLEH
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG.**

Disusun dan diajukan oleh:

VANESSA LOI
NIM.B022181022

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
Pada tanggal 8 DESEMBER 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

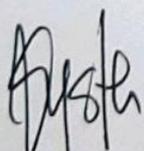
Menyetujui:

Komisi Penasihat


Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.
Ketua


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
Anggota

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Vanessa Loi
Nomor Induk Mahasiswa : B022181022
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini, bahwa karya tulisan saya berjudul :

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD
BAIK YANG PERBUATAN JUAL BELI TANAH DIBATALKAN OLEH
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG**

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 05 Januari 2021

Yang membuat pernyataan,



Vanessa Loi

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat serta kasih dan penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Adapun judul tesis ini adalah **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Perbuatan Jual-Beli Tanah Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung”**. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat doa dan dukungan dari kedua orang tua yang penulis cintai, Cherry Claudia, Nathaniel Eduard Sie, dan Bryant Loi. Terima kasih selalu ada bagi penulis disaat penulis membutuhkan dukungan dan semangat.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian tesis ini tidak akan dapat terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini pula perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
2. Prof Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
3. Dr. Sri Susyantu Nur, S.H.,M.H. , selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

4. Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum. dan Dr. Sri Susyantu Nur, S.H.,M.H selaku pembimbing yang selalu meluangkan waktunya untuk membimbing penulis selama penulisan tesis ini serta memberikan arahan, masukan dan saran guna membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. dan Prof. Dr. Andi Suryaman M. Pide., S.H.,M.Hum., selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
7. Seluruh Staff dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Terkhusus Staf Program Studi Kenotariatan Ibu Eppy dan Bapak Aksa yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan dan pengurusan berkas administrasi.
8. Teman-teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2018 (SCRI8AE), terima kasih atas kebersamaan selama ini.
9. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan satu per satu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun besar harapan penulis agar tesis ini dapat memberikan manfaat kepada pembaca dan juga memberikan masukan bagi pendidikan hukum di Indonesia khususnya program studi Magister Kenotariatan dan juga bagi masyarakat. Terima kasih.

Makassar, 05 Juli 2020

Vanessa Loi

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Orisinalitas Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	10
1. Pengertian Perjanjian.....	10
2. Asas-asas Perjanjian.....	11
3. Jenis-Jenis Perjanjian.....	12
B. Tinjauan tentang Jual Beli.....	14
1. Pengertian Jual-Beli.....	14
2. Syarat-syarat sah Jual-Beli.....	15
3. Asas-asas dalam Perjanjian Jual-Beli.....	17

C. Tinjauan Mengenai Hak Atas Tanah	21
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	21
2. Perolehan dan Penguasaan Tanah.....	22
3. Cara Terjadinya Hak atas Tanah.....	23
4. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah.....	24
5. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	25
6. Pembebasan Hak Atas Tanah / Pengadaan Tanah.....	32
D. Tinjauan tentang Jual Beli Hak Atas Tanah.....	33
1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat.....	33
2. Jual Beli Hak atas Tanah Menurut Hukum Barat	
KUH Perdata.....	36
3. Jual Beli Menurut UUP.....	37
E. Landasan Teori.....	38
1. Teori Perjanjian.....	43
2. Teori Perlindungan Hukum.....	40
3. Teori Kepastian Hukum.....	47
F. Bagan Kerangka Pikir	49
G. Definisi Operasional	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	55
A. Tipe Penelitian	55
B. Pendekatan Masalah.....	55
C. Bahan Hukum	56
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	56

E. Teknik Analisis Bahan Hukum	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
A. Posisi Kasus.....	58
B. Uraian Kasus.....	58
C. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Pembatalan Jual- Beli.....	64
D. Perlindungan Hukum Terhadap Penggugat selaku Pembeli Beritikad Baik.....	81
BAB V PENUTUP	110
A. Kesimpulan	110
B. Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	112

ABSTRAK

VANESSA LOI. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang yang perbuatan jual beli tanah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung dibimbing oleh **Kahar Lahae** selaku Pembimbing I dan **Sri Susyanti Nur** selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Pertimbangan hukum Hakim dalam pembatalan jual beli antara pembeli dan penjual, dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang perbuatan jual beli tanah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung di Kota Kendari.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan cara meneliti bahan pustaka berupa bahan primer dan bahan sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, tesis, dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1. Jual beli yang dilakukan oleh pembeli beritikad baik dengan pihak penjual yang tidak berhak menjual telah melanggar asas *nemo plus juris* sehingga transaksi jual beli dibatalkan oleh putusan hakim. 2. Perlindungan hukum berupa ganti kerugian dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, namun dalam putusan hakim tidak diberikan perlindungan hukum berupa ganti kerugian kepada pembeli yang beritikad baik

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli beritikad baik, Pembatalan jual beli.

ABSTRACT

Vanessa Loi. Protection of law to the good looking buyer which is the transaction of trade being cancelled by supreme court supervised by **Kahar Lahae** as the first adviser and **Sri Susyanti Nur** as the second adviser.

This research is aimed to analyze considering the law of the judge in transaction of trade between buyer and seller, and protection of law to the good looking buyer which is the transaction being cancelled by supreme court decision.

This research is an normative research done by researching available library research. Research material are library research or secondary data that covers the rules of the laws, books, thesis, and journal that's related with this research.

The research result shows 1. The transaction is done by a good looking buyer with a seller who doesn't have the right to sell already break the nemo plus juris principle, so the transaction being canceled by the court. 2. Protection of law like the compensation it can be given to a good looking buyer but the judge's decision cause no protection of law like compensation to a good looking buyer.

Keywords : Cancellation of purchase, protection of law, the good looking buyer.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu komponen ekosistem yang sangat strategis bagi kelangsungan hidup umat manusia, dan juga sebagai faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Dengan perkataan lain bahwa tanah sama sekali tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena dengan tanah manusia dapat berpijak, juga dengan tanah manusia dapat hidup dengan cara mengolah atau mendayagunakannya sehingga dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (kedwitunggalan) bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat. Dengan demikian hubungannya tidak bersifat individualitas semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.¹

Secara konstitusional pengaturan hukum tanah ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) yang berbunyi “ bumi, air, dan kekayaan alam yang

¹ Maria. S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta. Kompas. hal 158.

terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 terdapat dua (2) kata, yaitu “dikuasai” dan “dipergunakan”. Perkataan “dikuasai” sebagai dasar wewenang Negara. Perkataan “dipergunakan” mengandung suatu perintah kepada Negara untuk mempergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Perintah sebagaimana diamanatkan oleh UUD 1945 berisi keadaan berbuat, berkehendak agar sesuai dengan tujuannya. Hak menguasai tanah oleh negara dapat diartikan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap orang dapat memperoleh hak atas tanah yang ada di Indonesia dengan berbagai cara, salah satunya yaitu dengan proses jual beli.

Dalam rangka pembangunan nasional di negara kita dewasa ini tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak. Karena dalam susana yang demikian semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hubungan dengan hal ini semakin

lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah.² Untuk menghindari persengketaan, perselisihan, dan konflik maka dibentuklah norma hukum, anggota masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak, karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Salah satu cara untuk mengalihkan hak atas tanah adalah dengan melakukan transaksi jual beli tanah. Pada praktiknya perkara tentang peralihan hak atas tanah tidak luput dari permasalahan yang terjadi, diantaranya mengenai pembatalan peralihan jual beli hak atas tanah yang menyebabkan kerugian bagi pembeli yang beritikad baik, yang selanjutnya akan dibahas serta dianalisis dalam penelitian ini.

Permasalahan yang akan dibahas adalah dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1398k/Pdt/2016 mengenai pembatalan peralihan hak atas tanah melalui jual beli antara H. Abdul Aziz Halik selaku penjual dan La Ongke selaku penggugat/pembeli. Kasus ini bermula pada tahun 1974, dimana H. Abdul Aziz Halik merupakan kepala desa yang menjabat pada tahun 1974-1975 di Desa Anduonohu, setelah menjabat menjadi kepala desa, beliau kemudian pindah ke desa Manggadua, namun karena program pemerintah untuk mengambil tanah di desa Manggadua, maka

² Abdurrahman. 1985. *Tabaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung. Alumni. hal 2.

diberikan tanah pengganti kepada setiap masyarakat di desa Anduonohu. Pada tahun 1977 H.Abdul Aziz Halik memperoleh hak atas tanah di desa Anduonohu seluas 5.000 m² dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah pada tahun 1977 yang dibuat oleh kepala desa.

Pada tahun 1998, H. Abdul Aziz Halik mengalihkan tanah tersebut kepada Penggugat melalui proses jual beli dengan harga Rp. 4.000.000 (empat juta) seluas 2.000 m² melalui Akta Jual Beli nomor 594.4/12/XII/98 pada tanggal 25 Oktober 1998. Setelah melakukan penguasaan atas tanah selama 3 tahun, pada tahun 2001 Marwah selaku Tergugat datang dan menyerobot tanah tersebut dengan membangun pondok-pondok di atas tanah tersebut, namun pondok tersebut rusak, dan 10 tahun kemudian pada tahun 2012 tergugat menyuruh orang untuk membangun rumah semi permanen dan menggali sumur diatas tanah tergugat.

Tergugat menyatakan bahwa tanah di desa Anduonohu tersebut tergugat peroleh dari pembagian program pemerintah yakni pemindahan warga pada tahun 1974 dari desa Sodohoa ke desa Anduonohu dengan ukuran 50x50 m² yang telah dikuasai secara terus-menerus sampai saat ini dan tidak ada pihak lain yang menguasai tanah sengketa, dengan alat bukti fotocopy Surat Keterangan Kesaksian oleh Abdul Aziz Halik selaku mantan kepala desa Restlemen Anduonohu pada tanggal 9 Februari 1990, dan pada tahun 2001 baru dibuatkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dibuat oleh kepala desa Syarifuddin. Namun pernyataan yang

dibuat oleh Tergugat bahwa Tergugat memperoleh tanah pada tahun 1974 sangat janggal karena tidak sesuai dengan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Tergugat, yaitu saksi Islahuddin yang menyatakan tergugat mendirikan rumah di tanah sengketa dan roboh pada tahun 1980 an dan Tergugat meninggalkan tanah itu, dan kembali pada tahun 2010-2011, serta keterangan saksi Burhanuddin yang menyatakan Tergugat pada tahun 1974 tinggal di Mandonga. Sehingga berdasarkan sengketa tersebut maka membuat Penggugat menggugat Tergugat di Pengadilan Negeri Kendari .

Berdasarkan kasus tersebut maka hakim Pengadilan Negeri dalam putusan nomor 57/Pdt.G/2014/PN.Kdi telah menjatuhkan putusan bahwa tanah sengketa merupakan milik dari Penggugat dengan pertimbangan bahwa keterangan saksi I yang dihadirkan oleh Tergugat sangat janggal, dimana saksi menerangkan bahwa tergugat telah menguasai tanah pada tahun 1974, namun saksi sendiri baru lahir pada tahun 1968. Keterangan saksi II yang menerangkan bahwa tidak ada orang lain yang pernah mengelola tanah sengketa kecuali Tergugat sementara saksi sendiri mengaku memiliki tanah yang berjarak 300 m² dari tanah sengketa.

Hakim Pengadilan Tinggi juga telah memutus sengketa dalam putusan nomor 49/Pdt/2015/PT KDI yaitu menyatakan bahwa tanah sengketa bukan milik dari Penggugat dengan pertimbangan bahwa tidak ada alas hak dari H. Abdul Aziz Halik terhadap tanah sehingga tidak ada alas hak juga untuk menjual tanah sengketa kepada Penggugat, karena

berdasarkan bukti T-1 H. Abdul Aziz Malik beralamat di Kelurahan Manggadua, dan dengan fakta ini H.Abdul Aziz Malik bukan termasuk salah satu masyarakat Desa Sodohoa yang terkena pengusuran dan mendapat hak atas tanah di Desa Anduonohu. Selanjutnya gugatan sampai ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (register nomor 1398k/Pdt/2016) yang hasil putusannya sama dengan Pengadilan Tinggi yaitu menguatkan putusan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan bahwa pembelian sebidang tanah dari pihak yang tidak berhak adalah tidak sah, serta tidak ada bukti sah yang menunjukkan bahwa sebagai pembeli, pihak Penggugat telah melakukan penelitian terhadap status tanah sebelum melakukan jual beli, sehingga objek sengketa bukan hak Penggugat. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1398K/Pdt/2016 yang menyatakan Penggugat bukan pemilik sah dari tanah sengketa, maka menyebabkan kerugian yang dialami oleh Penggugat selaku pembeli beritikad baik

Perlu diketahui dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) dinyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berdasarkan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdata, seharusnya H. Abdul Aziz Halik yang selanjutnya disebut penjual, dalam melakukan transaksi jual

beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung nomor 1398 K/Pdt/2016, hakim berpendapat bahwa jual beli atas tanah yang dilaksanakan dengan melakukan pembelian dari pihak yang tidak berhak untuk menjual adalah tidak sah, serta dalam melakukan transaksi jual beli hendaknya pembeli melakukan penelitian terhadap status tanah terlebih dahulu, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah yang menjadi dasar pertimbangan hukum hakim dalam pembatalan jual beli ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap Pengugat selaku pembeli yang beritikad baik dalam kepemilikan hak atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam pembatalan jual beli dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang jual beli tanah dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata

khususnya yang berkaitan dengan proses jual beli dalam memperoleh hak milik atas tanah dan perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi hakim ketika beracara agar lebih memperhatikan dan menguasai peraturan mengenai peralihan hak atas tanah khususnya melalui proses jual beli.

E. Originalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran melalui media elektronik, penelitian mengenai pembatalan jual beli hak atas tanah antara Penjual dan Penggugat yang menyebabkan hak atas tanah merupakan milik dari Tergugat, belum ada diulas oleh penelitian sebelumnya, namun ada beberapa penelitian dan penulisan baik dalam tesis maupun jurnal yang membahas tema yang hampir serupa namun kajiannya berbeda, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tesis yang berjudul Pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Analisis Putusan Republik Indonesia Nomor 2806 K/Pdt/2002). Penelitian ini dilakukan oleh H. R. Erwinsyah Sulistiarto Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Depok. Perbedaan dari penelitian ini terdapat pada permasalahan yang akan dibahas dalam pembahasan dimana dalam permasalahan pertama lebih

membahas mengenai kriteria suatu akta autentik dapat dinyatakan batal demi hukum dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta autentik yang dinyatakan batal demi hukum.

2. Tesis yang berjudul Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1017 K/Pdt/2008). Penelitian ini dilakukan oleh dari Yudi Prama Yasmir Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang. Perbedaan dari penelitian ini terdapat pada permasalahan yang akan dibahas dalam pembahasan dimana dalam permasalahan pertama lebih membahas mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, dan keabsahan jual-beli antara pembeli yang beritikad baik dan penjual.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

Menurut R. Subekti perjanjian adalah:

Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal tersebut, dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah:

Hubungan hukum antar dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenai akibat hukum atau sanksi.⁵

³ Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT Inermasa. hal 29.

⁴ *Ibid.* hal 1.

⁵ Sudikno Mertokusumo. 1990. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta. Liberty. Hal 97.

2. Asas-asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas penting yang menjadi dasar kehendak dari para pihak untuk melakukan perjanjian. Beberapa asas tersebut adalah:

a. Dalam perjanjian terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui.

Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta dinyatakan : “salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Ini mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

b. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, dinyatakan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁶

⁶ Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok. Rajawali Press. hal 4.

c. Asas itikad baik (*tegoeder trow*)

Asas itikad baik dapat ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

d. Asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid*) Asas ini bisa disimpulkan dari perkataan "semua perjanjian" dalam rumusan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberi pengertian bahwa setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian.

e. Asas kepribadian

Asas ini berkenaan dengan berlakunya perjanjian, yaitu menerangkan pihak-pihak mana yang terkait dalam suatu perjanjian.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut :⁷

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua

⁷ Ronal Saija, Roger F.X. 2016. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Yogyakarta. Deepublish, hal 139.

belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokkan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaannya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh

dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-*Levering*). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUHPerdara misalnya perjanjian penitipan barang dan contoh dari perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

B. Tinjauan Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan 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.

Pengertian Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁸

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah

Suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.¹⁰

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹¹

⁸ Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perjanjian*. Bandung. PT Alumni. hal. 243.

⁹ R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. Hal 1.

¹⁰ Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta. Sinar Grafika. Hal 49.

¹¹ Ibid. hal 17.

2. Syarat – Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya :

Sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Menurut Salim H. S. ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:

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.
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
5. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.¹²

¹² Salim H.S. 2003. *Op Cit.* hal 49.

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.

Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUHPerdota. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 443 KUHPerdota:

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 1330 KUHPerdota 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

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa

barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu.

Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:

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
4. Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.¹³

d. Suatu Sebab Yang Halal Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.¹⁴

3. Asas – Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah

¹³ Ahmadi Miru. 2007. *Op.Cit.* Hal 69.

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad. 1982. *Hukum Perikatan.* Bandung. Alumi. Hal 20.

berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).¹⁵

Asas kebebasan berkontrak mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dari adanya ketentuan umum tentang sahnya suatu perjanjian dapat disimpulkan bahwa pembuat Undang-Undang pada dasarnya memang mengakui kemungkinan adanya perjanjian-perjanjian yang lain dari yang

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta. Institut Bankir Indonesia. Hal 47.

sudah di sebutkan dalam perjanjian khusus dan ini membuktikan berlakunya asas kebebasan berkontrak.¹⁶

b. Asas Konsensualisme (Persetujuan Kehendak)

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.¹⁷Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persetujuan antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Iktikad Baik Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara).

¹⁶ J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*. Bandung. Alumni. Hal 36.

¹⁷ Salim H.S, Op.cit, Hal 10.

Menurut Handri Rahardjo, itikad baik ada dua yaitu:

- 1). Bersifat obyektif, 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.¹⁸

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 KUHPerduta. Pada Pasal 1315 KUHPerduta berbunyi: "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. Sedangkan bunyi Pasal 1340 KUHPerduta yaitu: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya". 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 KUHPerduta 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 KUHPerduta, tidak hanya mengatur

¹⁸ Handri Rahardjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta. Pustaka Yustisia. Hal 45.

perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

C. Tinjauan Mengenai Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 104 Tahun 1960 ; Tambahan Lembaran Negara No.2043) yang mulai berlaku sejak 24 September 1960 (selanjutnya disingkat UUPA), yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Menurut Boedi Harsono :

Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah”.¹⁹

¹⁹ Boedi Harsono.2007. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)*. Jilid 1. Hukum Tanah Nasional. Jakarta. Djambatan. Edisi Revisi 2007. hal 283.

Menurut Boedi Harsono :

Hak-hak atas tanah yang langsung bersumber pada hak bangsa adalah apa yang disebut hak-hak primer, yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai yang diberikan oleh negara, sebagai petugas bangsa. Hak-hak yang bersumber tidak langsung dari hak bangsa adalah apa yang disebut hak-hak sekunder, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer, seperti hak sewa, bagi-hasil, gadai dan lain-lainnya.²⁰

Selain itu, menurut Urip Santoso hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²¹

Menurut Sudikno Mertokusumo :

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²²

Menurut Muhammad Rustan :

Semua hak atas tanah harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. *“Principles adopted in the national land law is all right to land has a social function, all land rights are not justified to meet the individual needs of the sheer, but it should be enable for the necessities of life together”*.²³

Maksud dari kalimat tersebut adalah bahwa prinsip yang diterapkan dalam hukum tanah nasional yaitu semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, semua hak atas tanah yang tidak dibenarkan untuk memenuhi

²⁰ Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan. hal 234.

²¹ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media. hal 82.

²² Sudikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunika-Universitas Terbuka. Jakarta. 1988. hal. 99.

²³ Muhammad Rustan . 2014. *The essence of Social Function of Property right of the Land in Perspective Justice and Utility, Journal of Research in Humanities and Social Science Vol.2*. hal 6.

kebutuhan individu semata, tetapi harus diaktifkan untuk kebutuhan hidup bersama.

Menurut A.P. Perlindungan :

Arti hak milik mempunyai fungsi sosial adalah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan saja, melainkan juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat umum. Hak milik atas tanah dibatasi dengan fungsi sosial dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Perwujudan fungsi sosial bahwa, untuk sementara dalam kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan secara wajar.²⁴

2. Perolehan dan Penguasaan Tanah

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu Permohonan hak atas Tanah, permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah negara. Tata cara untuk memperoleh hak atas tanah melalui permohonan hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah apabila yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

Peraturan yang mengatur tata cara tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak

²⁴ A.P Perlindungan. 1998. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Cetakan ke 8 Bandung. Mandar Maju. hal 67.

Pengelolaan, yang mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

3. Cara Terjadinya Hak atas Tanah

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah yaitu :

1. Hak atas tanah terjadi menurut Hukum Adat.

Hak atas tanah terjadi menurut hukum adat adalah hak milik. Terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*). Pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala/ketua adat, selanjutnya kepala/ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian kepada masyarakat hukum adat.²⁵

Sedangkan yang dimaksud dengan lidah tanah adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau, dan laut. Tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya hak milik secara demikian ini juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.²⁶

²⁵ Urip santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta. hal 54.

²⁶ Boedi Harsono. 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. Jambatan. Djakarta. 1971. hal 81.

2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi disini, tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Terjadinya hak atas tanah karena penetapan pemerintah diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah Negara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kalau semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak atas tanah dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

3. Hak atas Tanah Terjadi karena Ketentuan Undang-Undang.

Ketentuan ini yang menciptakannya sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1,2, dan 4 ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi undang-undang pokok agraria. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sejak berlakunya undang-undang pokok agraria pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang pokok agraria. Konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.

Hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 UUPA.²⁷

4. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo :

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu :

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian, dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna

²⁷ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak atas Tanah. cetakan ke-1*. Jakarta. Kencana, hal 98.

usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.²⁸

5. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 16 UUPA telah menetapkan beberapa macam status hak atas tanah, yakni hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak sewa. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

a. Hak Milik

Hak milik secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyebutkan bahwa “hak milik adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak manapun”.²⁹Kata-kata terkuat dan terpenuh Menurut Arie S. Hutagulung dan Markus Gunawan bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya paling) – kuat dan terpenuh. Tetapi pengertian terkuat, terpenuh dan paling

²⁸ Soedikno Mertokusumo. 1998. *Op.cit.* hal 83.

²⁹<http://www.google.co.id/amp/kbbi.web.id/hak.html> dikutip pada tanggal 28 September 2019 pukul 20.00 WITA.

sempurna tidaklah berarti bahwa si pemilik tanah itu boleh bertindak atau melakukan apa saja atas tanahnya.³⁰

Hak Milik berdasarkan Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA :

1. Subjek hak milik, yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah perseorangan, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA) dan badan-badan hukum, pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963) yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, dan keagamaan, dan badan sosial.
2. Jangka waktu dari hak milik, yaitu tidak terbatas, dan turun-temurun.
3. Terjadinya hak milik, disebutkan dalam Pasal 22 UUPA yakni
 - a. Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat
 - b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah
 - c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-undang.
4. Hapusnya hak milik, faktor-faktor hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh ke negara diatur dalam Pasal 27 UUPA yaitu :
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c. Karena diterlantarkan;

³⁰Arie S. Hutagulung dan Markus Gunawan.2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Rajawali Press. Jakarta. hal 32.

- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
- f. Hak milik atas tanah juga dapat hapus, karena tanahnya musnah, misalnya karena ada bencana alam.

b. Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai hak guna usaha disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Dalam Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643) (selanjutnya disingkat PP No. 40 Tahun 1996) secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

1. Subjek hak guna usaha, yang dapat mempunyai (subjek hukum) hak guna usaha menurut Pasal 30 UUPA jo Pasal 2 PP No.40 Tahun 1996, adalah warga negara indonesia (WNI), dan badan

hukum yang didirikan menurut hukum Indoneisa dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

2. Jangka waktu hak guna usaha, dalam Pasal 8 PP No.40 Tahun 1996, mengatur jangka waktuhak guna usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbaharui paling lama 35 tahun.
3. Hapusnya hak guna usaha, berdasarkan Pasal 34 UUPA, hak guna usaha hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, dan tanahnya musnah.

c. Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996. Menurut Pasal 35 UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyebutkan bahwa “hak guna bangunan adalah hak untuk membangun di atas tanah orang lain atau tanah negara untuk jangka waktu tertentu”.³¹

1. Subjek Hak Guna Bangunan

Yang dapat mempunyai (subjek) hak guna bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

2. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996 yakni 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun.

3. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, hak guna bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, dan tanahnya musnah.

d. Hak Pakai

Ketentuan mengenai hak pakai disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal

³¹ <http://www.google.co.id/amp/kbbi.web.id/hak.html> dikutip pada tanggal 17 November 2019 pukul 20.15 WITA.

43 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai diatur dengan PP No. 40 Tahun 1996 dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

Menurut A.P. Perlindungan :

Hak pakai yang dipunyai badan hukum publik disebut hak pakai publik *ad aright to use*, yaitu menggunakannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yang di maksud di sini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan juga tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan.³²

1. Subjek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah warga negara Indonesia (WNI), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Menurut Arie S Hutagulung dan Markus Gunawan :

Menjelaskan bahwa untuk gedung-gedung kedutaan negara-negara asing dapat pula diberikan hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan hukum asing dapat diberikan hak pakai karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.³³

2. Jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak mengatur secara tegas berapa lama jangka waktu hak pakai. Dalam PP No. 40 Tahun 1996 , jangka

³² A.P. Perlindungan (Selanjutnya disebut A.P. Parlindungan IV). 1991. *Beberapa Konsep tentang Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Majalah CS/S. Tahun XX Nomor 2. Maret-April. hal 135.

³³Arie S. Hutagulung dan Markus Gunawan. *loc.cit* . hal 32.

waktu hak pakai diatur pada Pasal 45 sampai pada Pasal 49. Jangka waktu hak pakai berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya.

a. Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak pakai atas tanah negara berjangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

b. Hak Pakai Atas Tanah Pengelolaan

Hak pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu 25 tahun.

c. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

3. Hapusnya Hak Pakai

Hapusnya hak pakai berdasarkan berdasarkan Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996 antara lain :

a. Jangka waktu berakhir

b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktunya berakhir.

c. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

- d. Hak pakainya dicabut
- e. Diterlantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Pemegangnya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak pakai.

6. Pembebasan Hak Atas Tanah / Pengadaan Tanah

Salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah tersebut. Pembebasan hak atas tanah selama ini telah mengalami perubahan, yaitu semula diatur dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1974 tentang Tata Cara Pembebasan Hak Atas Tanah, kemudian pada tahun 1993 diubah dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

Dalam dictum pertimbangan mengenai Keppres Nomor 55 Tahun 1993 ini dinyatakan bahwa :

Pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya . pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Dengan demikian atas dasar pertimbangan tersebut pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.³⁴

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, secara tegas diatur mengenai pengertian pembebasan tanah, yaitu sebagai berikut.

³⁴ Supriadi. 2008. Hukum Agraria. Jakarta. PT. Sinar Grafika. hal 74.

Pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat pada pemegang hak (penguasa tanah) dengan cara memberikan ganti rugi. Ganti rugi atas tanah yang dibebaskan berupa tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tanah-tanah masyarakat hukum adat (Pasal 1 ayat (5) Permendagri Nomor 15 Tahun 1974).³⁵

Hakikat dari pengertian pembebasan hak atas tanah tersebut adalah seorang melepaskan haknya kepada kepentingan lain dengan cara memberikan ganti kerugian. Untuk memperlancar mengenai pelaksanaan pembebasan tanah tersebut, Menteri Dalam Negeri mengeluarkan peraturan pelaksanaan berupa Pembebasan Tanah. Salah satu ketentuan yang terdapat dalam Surat Keputusan tersebut menyangkut mengenai panitia penaksir ganti rugi atas tanah. Panitia penaksir bertugas menaksir besarnya ganti rugi atas tanah, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang ada di atasnya, dengan mengusahakan persetujuan antara kedua belah pihak berdasarkan musyawarah serta mempergunakan harga umum setempat. Sementara itu pengertian dari pengadaan tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dinyatakan bahwa :

Setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah merupakan suatu kebijakan yang berkaitan dengan pengadaan tanah demi kepentingan umum.

D. Tinjauan Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Backhtiar Effendi dalam bukunya “kumpulan tulisan tentang hukum tanah” mengatakan bahwa” di dalam hukum adat ada sistem yang dipakai

³⁵ Ibid. hal 75.

yang berkenaan dengan jual beli tanah, umumnya dikenal dengan sistem yang kongkrit, kontan dan terang, dimana perpindahan hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah diserahkan kepada pembeli”³⁶

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal 3 (tiga) macam *adol* (jual), yaitu:

- a. *Adol Plas* (Jual Lepas)
Pada *adol plas* (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
- b. *Adol Gadai* (Jual Gadai)
Pada *adol gadai* (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
- c. *Adol Tahunan* (Jual Tahunan)
Pada *adol tahunan* (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.³⁷

Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli pada saat harga tanah dibayar secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual serta penyerahan hak atas tanahnya dilakukan bersamaan ketika terjadi pembayaran.

³⁶ Bachtiar Efendi. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. 1982. Alumni. Bandung. hal. 22

³⁷ Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (selanjutnya disebut Urip Santoso I). Jakarta. Kencana. hal.360.

Menurut Urip Santoso :

“Jual beli menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang)”.³⁸

Menurut K.Wanjik Saleh :

“Jual Beli dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pada saat yang bersamaan pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual”.³⁹

Selanjutnya menurut beliau jual beli tanah menurut hukum adat dilakukan di muka kepala adat. Jadi kepala adat inilah yang bertindak sebagai orang yang menangani jual beli dan menjamin tidak adanya pelanggaran hukum atas jual beli tersebut. Dengan kata lain kepala adat bertindak sebagai saksi dan menjamin sampai selesainya urusan jual beli dan telah dianggap sah.

Menurut Van Dijk :

“Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang yang dibayar secara tunai atau kontan oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milik penuh atas tanah tersebut”⁴⁰

Pembayaran secara tunai dan kontan ini dilakukan dihadapan kepala desa sebagai saksi atas sahnya jual beli tersebut.

³⁸ Urip Santoso. 2005. *Op.cit.* hal. 343.

³⁹ Bachtiar Effendi. 1982. *Op.cit.* hal. 32.

⁴⁰ R Van Dijk. 1979. Diterjemahkan A. Soehardi. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Bandung. Sumur. hal 66.

2. Jual Beli Hak atas Tanah Menurut Hukum Barat KUHPerdata

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terdapat sifat dualisme dalam hukum tanah yaitu berlakunya ketentuan hukum adat dan hukum barat terhadap tanah, sehingga pada waktu itu juga terdapat aturan jual beli menurut hukum adat sebagaimana yang telah dikemukakan di atas. Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dijelaskan tentang dasar hukum jual beli yang terdapat pada buku ke III bab kelima tentang jual beliyaitu sebagai berikut:

- 1) Pasal 1457 yang berbunyi: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.
- 2) Pasal 1458 yang berbunyi: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedubelah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.
- 3) Pasal 1459 yang berbunyi :“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”.

Aturan jual beli didasarkan pada Pasal 1457 KUHPerdata. Dengan demikian jika suatu persetujuan jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak baik yang dilakukan di bawah tangan maupun dengan akta notaris adalah sah

dan selama tidak ada gugatan dari pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum tersebut maka pelaksanaannya adalah sah dan tidak dapat di ganggu gugat.

K.Wantjik Saleh mengatakan bahwa jual beli berdasarkan hukum barat terdiri atas dua bagian, yaitu:

- 1)Perjanjian jual belinya.
- 2)Penyerahan haknya.

Perjanjian jual beli dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu sama lain sehingga walaupun perjanjian jual belinya sudah selesai, biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau penyerahan haknya belum dilakukan, maka status tanah masih menjadi milik penjual karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.⁴¹

3. Jual Beli Menurut Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Aminuddin Salle, dan kawan-kawan:

Hukum adat merupakan sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional. Ini berarti, bahwa pembangunan hukum tanah nasional berlandaskan pada konsepsi hukum adat, yaitu: *komunalistik religius*, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁴²

⁴¹ Bachtiar Effendi. 1982. *Op.cit.* hal. 30.

⁴² Aminuddin Salle. 2011. Bahan Ajar Hukum Agraria. AS Publishing. Makassar. hal 46.

Bahwa UUPA berasal dari hukum adat tentang tanah dapat ditemukan dalam Pasal 5 UUPA yang mengatur:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Hukum adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang sudah disesuaikan dengan kepentingan nasional.⁴³

Menurut Boedi Harsono yang dikutip oleh Urip Santoso:

Jual beli tanah adalah perbuatan yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁴⁴

E. Landasan Teori

1. Teori Perjanjian

Teori Perjanjian dikemukakan oleh Subekti. Subekti mengemukakan :

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴⁵

Adapun asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah:

⁴³ Ardiansyah Zulhadji. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun* Jurnal Lex Crimen Vol. V No. 4..hal. 32.

⁴⁴ Boedi Harsono. 1971. *Op.cit.* hal. 135.

⁴⁵ Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. cetakan 20. Intermasa. Jakarta. hal. 1.

1. Asas konsensualisme adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian telah terjadi atau lahir sejak terciptanya sepakat para pihak, artinya suatu perjanjian telah ada dan mempunyai akibat hukum dengan terciptanya kata sepakat dari para pihak mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.⁴⁶

2. Asas kebebasan berkontrak menurut KUHPerdata, menurut ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerata dinyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas kebebasan berkontrak (contracts vrijheid atau partijautonomie) adalah suatu asas yang menetapkan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian apa saja, bebas untuk menentukan isi, luas dan bentuk perjanjian. Asas ini disimpulkan juga dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dinyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Subekti mengatakan, bahwa dengan menekankan kata "semua", maka ketentuan tersebut seolah-olah berisikan pernyataan pada masyarakat bahwa, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang.⁴⁷

3. Asas mengikatnya perjanjian adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat mereka yang membuat

⁴⁶ *Ibid*, hal. 15.

⁴⁷ Subekti, *Loc.cit.*

sebagai undang-undang. Dengan demikian para pihak terikat dan harus melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama, seperti hal keharusan untuk mentaati undang-undang.

4. Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

Asas itikad baik ini sangat mendasar dan penting untuk diperhatikan terutama dalam membuat perjanjian, maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepaturan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.

Teori Perjanjian digunakan dalam penelitian ini karena penelitian ini membahas tentang pertimbangan hakim yang membatalkan jual beli. Dengan menggunakan teori perjanjian, akan dianalisis syarat sah dalam perjanjian jual beli berkaitan dengan pembatalan jual beli oleh hakim.

2. Teori Perlindungan Hukum

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi.

Menurut Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond, "Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas

kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. 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.”⁴⁸

Menurut Satjipto Rahardjo :

“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.”⁴⁹

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.⁵⁰

Dari uraian para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu

⁴⁸ Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*..Citra Aditya Bakti. Bandung. hal 53

⁴⁹ Ibid hal 69.

⁵⁰ Lili Rasjidi dan B.I Wyasa Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Remaja Rusdakarya. Bandung. hal 118.

yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah merupakan prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan pada Pancasila. Hal ini merupakan pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang melekat pada Pancasila dan memberi warna, corak serta isi negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dalam unsur suatu negara hukum. Hal itu dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula norma hukum melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur tiap-tiap warga negaranya.

Sebagai bagian dari beberapa macam upaya pihak pemerintah dalam suatu negara melalui sarana-sarana hukum yang tersedia, termasuk membantu subyek hukum mengenal dan mengetahui hak-hak dan kewajibannya serta dalam menghadapi permasalahan kesulitan memperoleh prasarana dan sarana untuk memperoleh hak-haknya. Pemerintah yang merepresentasi negara, sebagaimana tujuan negara itu sendiri maka pemerintah harus memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban, juga untuk melindungi segenap bangsa di dalam suatu negara

serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat dari negara itu adalah termasuk di dalam makna perlindungan hukum.

Menurut Dworkin, sebagaimana yang dikutip oleh Piter Mahmud Marzuki menyatakan “Hak bukan apa yang dirumuskan melainkan nilai yang mendasari perumusan itu”. Hakekat hak begitu berharga sehingga memunculkan teori kepentingan dan teori kehendak, sebagaimana yang dikemukakan oleh Jeremy Bentem dan Rudolf Von Ihering, memandang bahwa, “hak adalah kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum”⁵¹

Hak merupakan kekuasaan yang diberikan hukum kepada seseorang hubungan yang erat antara hak dan kewajiban, hak berpasangan dengan kewajiban, “artinya jika seseorang mempunyai hak, maka pasangannya adalah adanya kewajiban pada orang lain.”⁵² Hak merupakan sesuatu yang melekat pada manusia secara kodrati dan karena adanya hak inilah diperlukan hukum untuk menjaga kelangsungan eksistensi hak dalam pola kehidupan bermasyarakat, dan karena adanya hak inilah maka hukum diciptakan. Kepentingan-kepentingan ini bukan diciptakan oleh negara karena kepentingan-kepentingan itu telah ada dalam kehidupan bermasyarakat dan negara hanya memilih mana yang harus dilindungi. Menurut Peter Mahmud terdapat 3 (tiga) unsur pada suatu hak, yaitu

⁵¹ Peter Mahmud Marzuki. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta. hal 176.

⁵² Agus Yudha Hernoko. 2008. *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Laksbang Mediatma. Yogyakarta. hal 55.

1. Unsur perlindungan;
2. Unsur pengakuan;
3. Unsur kehendak.⁵³

“Apabila prinsip keadilan dijalankan maka lahir bisnis yang baik dan etis.” Perlindungan merupakan unsur yang penting dalam hak, sebagaimana pendapat Houwing melihat “hak sebagai suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum dengan cara tertentu.”⁵⁴ Hukum harus mempertimbangkan kepentingan-kepentingan secara cermat dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan itu.

Menurut Van Dijk dalam Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa “hukum harus berfungsi dalam mencapai tujuandamai sejahtera, tujuan untuk mencapai damai sejahtera itu dapat terwujud apabila hukum sebanyak mungkin memberikan pengaturan yang adil.”⁵⁵

Menurut Philipus M. Hardjon :

“Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan-pembatasan dan peletaan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah”⁵⁶ .

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan

⁵³ Satjipto Rahardjo.2010. *Teori Hukum Strategi tertib manusia linmas ruang dan General*. Genta Publishing. Yogyakarta. Hal 44.

⁵⁴ Ibid hal 221.

⁵⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit* hal 189.

⁵⁶ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu. Surabaya. hal 38.

terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

M. Isnaeni berpendapat pada dasarnya persoalan “perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal”.⁵⁷ Hakekat perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, dimana pada waktu mengemas klausula-klausula kontrak, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata sepakat. Demikian juga segala jenis resiko diusahakan dapat ditangkal lewat pemberkasan lewat klausula-klausula yang dikemas atas dasar sepakat pula, sehingga dengan klausula itu para pihak akan memperoleh perlindungan hukum berimbang atas persetujuan mereka bersama. Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan hukum mereka relatif sederajat dalam arti para pihak mempunyai bargaining power yang relatif berimbang, sehingga atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya. “Pola ini dijadikan

⁵⁷ Moch. Isnaeni. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. PT. Revka Petra Media. Surabaya. hal 159.

landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka.”⁵⁸

Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, “sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya.”⁵⁹ Sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relative lebih kuat dari pihak mitranya, tetapi dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang semula kuat itu, terjerumus justru menjadi pihak yang teraniaya, yakni misalnya saat debitor wanprestasi, maka kreditor selayaknya perlu perlindungan hukum juga. Kemasannya aturan perundangan sebagaimana paparan diatas, tergambar betapa rinci dan adilnya penguasa itu memberikan perlindungan hukum kepada para pihak secara proporsional. Menerbitkan aturan hukum dengan model seperti itu, tentu saja bukan tugas yang mudah bagi pemerintah yang selalu berusaha secara optimal untuk melindungi rakyatnya.

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon :

“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

⁵⁸ Ibid hal 160.

⁵⁹ Moch. Isnaeni . Op.Cit . hal 163.

menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan”.⁶⁰

3. Teori Kepastian Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata kepastian berasal dari kata dasar pasti yang berarti “perihal (keadaan) pasti; ketentuan; ketetapan”⁶¹. Makna kepastian hukum adalah bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkannya dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum juga dapat diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan tersebut. Kepastian hukum adalah adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-konsekuensi hukumnya.⁶²

Menurut Utrecht yang dikutip oleh Riduan Syahrani, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada

⁶⁰ Philipus M. Hadjon. *Op.Cit.* hal 29.

⁶¹ KBBI Daring. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kepastian.di> akses pada 02 Februari 2020.Pukul 16.35 WITA.

⁶² Tata Wijayanta. 2014. *Asas Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2, 2014. hal 219.

aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁶³

Menurut Sudikno Mertokusumo :

“Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan”.⁶⁴

Menurut Herlien Budiono :

“Perundang-undangan mencoba memberikan jawaban atas kebutuhan konkret masyarakat dan sekaligus ditujukan untuk mengupayakan kepastian dan ketertiban hukum. Namun, harus diperhatikan bahwa kepastian dari perundang-undangan ini dapat dilemahkan, baik oleh kekaburan hukum maupun oleh perubahan hukum itu sendiri”.⁶⁵

Kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan.

Aspek yang pertama adalah adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan perbuatan yang tidak boleh dilakukan sehingga seorang individu dapat menilai akibat yang timbul dari perbuatannya yang berupa tindakan atau kelalaian. Aspek

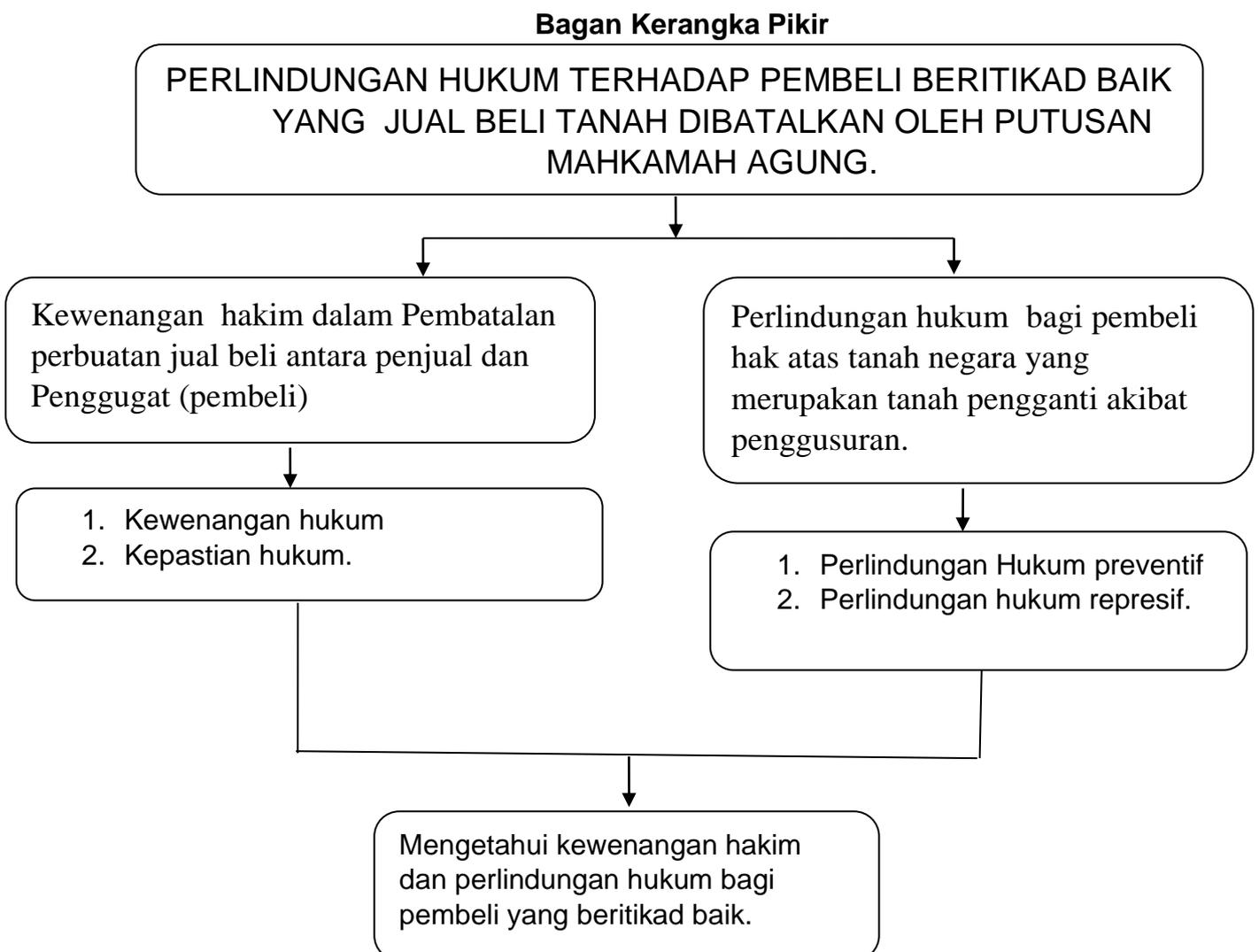
⁶³ Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya. Bandung. hal 23.

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo. 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Liberty. Yogyakarta. hal 160.

⁶⁵ Herlien Budiono. 2015. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia* (selanjutnya disebut Herlien Budiono I). Citra Aditya Bakti. Bandung. hal 208.

lainnya adalah adanya perlindungan hukum bagi individu dari kesewenangan individu lainnya, pemerintah, hakim. Kepercayaan individu akan kepastian hukum berkaitan dengan harapan individu mengenai apa yang dapat dilakukan oleh penguasa serta kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau pemerintah. Jadi, peraturan-peraturan itu tidak hanya membatasi tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada individu.

F. Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

1. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.
2. Peralihan adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain.
3. Pembatalan jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara pembeli dan penjual atas suatu hak atas tanah.
4. Kewenangan adalah hak yang diberikan kepada suatu jabatan tertentu berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.
5. Kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.
6. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan akibat orang lain.
1. Pembeli adalah seseorang yang memenuhi syarat subjektif untuk membeli hak atas tanah.
2. Itikad baik adalah suatu perbuatan yang tidak mementingkan diri sendiri saja, tetapi juga memperhatikan kepentingan orang lain, yang ditandai dengan perbuatan tanpa tipu daya, tipu muslihat, akal-akalan, dan merugikan pihak lain.

3. Ganti rugi adalah pemberian prestasi yang setimpal akibat suatu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/konsesus.

.