

**TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG  
BERIKTIKAD BAIK AKIBAT JUAL BELI TANAH  
OLEH PENJUAL YANG BUKAN PEMILIK**



Oleh :

**SAFIRA MAHARANI**  
NIM. B022181039

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG  
BERIKTIKAD BAIK AKIBAT JUAL BELI TANAH  
OLEH PENJUAL YANG BUKAN PEMILIK**

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

Disusun dan diajukan oleh :

**SAFIRA MAHARANI**

NIM. B022181039

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK AKIBAT JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL  
YANG BUKAN PEMILIK

Disusun dan diajukan oleh :

**SAFIRA MAHARANI**  
NIM. B022181039

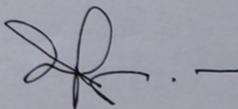
Untuk Tahap UJIAN AKHIR MAGISTER

Pada Tanggal: .....

Menyetujui :

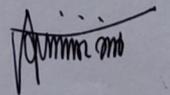
Komisi Penasehat

Ketua



Prof. Dr Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.  
NIP.19630419 198903 1003

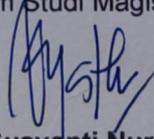
Sekretaris



Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H.  
NIP. 19730420200501 2 001

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.  
NIP. 19641123 199002 2 001

## TESIS

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK AKIBAT JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL YANG BUKAN PEMILIK

Disusun dan diajukan oleh:

**SAFIRA MAHARANI**

**B022181039**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 26 Desember 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

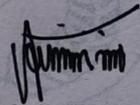
Menyetujui,

Pembimbing Utama,



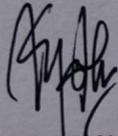
Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.  
NIP. 19630419 198903 1 003

Pembimbing Pendamping,



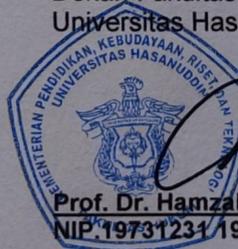
Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H.  
NIP. 19730420 200501 2 001

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.  
NIP. 19641123 199002 2 001

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H.M.A.P.  
NIP. 19731231 199903 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Safira Maharani  
NIM : B022181039  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK AKIBAT JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL YANG BUKAN PEMILIK adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 25 JANUARI 2023 .

Yang Menyatakan



Handwritten signature of Safira Maharani.

**Safira Maharani**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillahrabbi'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa umat ke jalan benar, sehingga atas dasar cinta kepada beliau, penulis mendapatkan motivasi yang besar untuk menuntut ilmu.

Judul penelitian tesis ini adalah **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Akibat Jual Beli Tanah Oleh Penjual Yang Bukan Pemilik”**. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini terdapat kekurangan dan kelemahan, oleh karenanya penulis mohon arahan dan petunjuk Bapak/Ibu dengan harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan Pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dan arahan dari para pembimbing, dosen-dosen, serta berbagai pihak yang memberikan banyak sumbangsih, oleh karena itu melalui tulisan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghaturkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua yang penulis cintai, terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada orang tua penulis terima kasih atas segala

pengorbanan, kasih sayang dan jerih payahnya selama membesarkan dan mendidik, serta doanya demi keberhasilan penulis.

2. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
3. Prof. Drg. Muhammad Ruslin, M.Kes.,Ph.D,. Sp.BM(K). selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan.
4. Prof. Apt. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan.
5. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni, dan Sistem Informasi.
6. Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T.,M.Phil selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis.
7. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
9. Prof. Dr. Ir Abrar Saleng, S.H., M.H. selaku pembimbing utama dan Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H, selaku pembimbing pendamping dalam penulisan tesis ini yang yang telah meluangkan waktunya dengan memberikan dorongan, bimbingan, dan saran kepada penulis.

10. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H., Prof. Dr. Andi Suriyaman M. Pide, S.H., M.Hum dan Dr. Abdul Muis, S.H., M.H., selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
11. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
12. Seluruh staff Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu penulis selama perkuliahan dan penyusunan tesis ini.
13. Suami dan anak-anak yang penulis cintai yang selalu menjadi penyemangat dan penghibur selama perkuliahan hingga sampai di tahap ini.
14. Seluruh Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin angkatan 2018 (SCR18AE) yang telah memberikan banyak dukungan kepada penulis, terima kasih atas kebersamaan selama ini.
15. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu sehingga tesis ini dapat selesai.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sedalam-dalamnya dan penulis mengakui bahwa penulisan

tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca pada umumnya. Tiada kata yang penulis patut ucapkan selain doa semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan ridha dan berkahnya atas amalan kita.

*Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

**Makassar, Desember 2022**

**Penulis**

**Safira Maharani**

## ABSTRAK

**SAFIRA MAHARANI (B022181039).** Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Akibat Jual Beli Tanah Oleh Penjual Yang Bukan Pemilik (dibimbing oleh **Abrar Saleng** dan **Aulia Rifai**)

Tanah dari sisi yuridis berkaitan erat terhadap hak atas tanah. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan dan harkat diri seseorang. Penelitian ini ingin mengetahui mengenai pertanggungjawaban penjual yang bukan pemilik terhadap pembeli yang surat peralihan tanahnya dibatalkan pengadilan dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat jual beli tanah yang dibeli dari penjual yang bukan pemilik

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*)

Hasil penelitian ini adalah pertanggungjawaban penjual yang bukan pemilik yang surat jual belinya dibatalkan oleh pengadilan ialah penjual berkewajiban untuk mengembalikan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli meskipun telah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan menanggung apapun, namun jika terjadi suatu penghukuman yang mengharuskan pembeli menyerahkan barang yang dibelinya kepada orang lain, maka penjual berkewajiban mengembalikan harga yang telah dibayarkan oleh pembeli dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus ini adalah tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik adalah diberikan ganti kerugian atau mengajukan gugatan ganti rugi secara perdata terhadap penjual.

## ABSTRACT

**SAFIRA MAHARANI (B022181039).** *Legal Protection Against Buyers In Good Faith Due to The Sale and Purchase of Land by Sellers Who Are Not Owners. (guided by Abrar Saleng and Aulia Rifai)*

*From a juridical point of view, land is closely related to land rights. As a basic right, land rights are very meaningful as a sign of one's existence, freedom and dignity. This research want to know about the responsibility of the seller who is not the owner whose sale and purchase deed was canceled by the court and to know legal protection for buyers with good faith as a consequences from the sale and purchase of land purchased from sellers who are not owners*

*The method used in this research is normative legal research using a statutory approach and case approach,.*

*From this research, it is obtained that the responsibility of the seller who is not the owner whose sale and purchase deed was canceled by the court is that the seller is obliged to return all costs that have been incurred by the buyer even though it has been agreed that the seller will not bear anything, but if there is a penalty that requires the buyer to submit the goods If it is purchased from another person, the seller is obliged to return the price paid by the buyer and the form of legal protection for the holder of the certificate of title to the land which is actually in this case is Defendant II as a buyer whose good faith is to be given compensation or file a civil claim for compensation. against the seller*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Orisinalitas Penelitian.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan tentang Jual-beli .....	11
1. Unsur-Unsur dalam Perjanjian Jual-Beli .....	12
2. Kewajiban Penjual .....	17
3. Kewajiban Pembeli .....	18
B. Jual-beli Hak Atas Tanah .....	20
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah .....	25
1. Asas – Asas Pendaftaran Tanah .....	29
2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	31
3. Sertifikat Hak Atas Tanah .....	34

D. Teori Perlindungan Hukum.....	40
E. Teori Pertanggungjawaban Hukum .....	45
F. Kerangka Pemikiran .....	48
G. Definisi Operasional .....	50
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>51</b>
A. Tipe Penelitian .....	51
B. Pendekatan Penelitian .....	51
C. Bahan Hukum .....	52
D. Analisis Bahan Hukum .....	52
<b>BAB IV .....</b>	<b>54</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>54</b>
A. Uraian Kasus.....	54
B. Pertanggungjawaban Penjual Yang Bukan Pemilik Terhadap Pembeli Yang Surat Pengalihan Hak Atas Tanah-nya Dibatalkan Pengadilan .....	58
C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik .....	88
<b>BAB V .....</b>	<b>107</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>108</b>
A. KESIMPULAN.....	108
B. SARAN.....	109
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>110</b>



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

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

Sejak dulu manusia telah mempunyai hubungan yang erat dengan tanah sehingga dapat dikatakan tanah sangat berperan penting di dalam kehidupan manusia, baik itu digunakan sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat mereka tempat mencari penghasilan. Pada era sekarang ini jumlah penduduk semakin meningkat dan pembangunan di negara Indonesia semakin maju, hal itu mengakibatkan jumlah orang yang memerlukan tanah semakin bertambah jumlahnya, akan tetapi lahan yang tersedia terbatas, sehingga ini dapat menimbulkan konflik agraria bagi negara Indonesia.

Secara konstitusional pengaturan hukum tanah ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya

disingkat UUD 1945) yang menentukan “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Peraturan tanah merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) Pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah) bahwa dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan 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. Akta yang dibuat tersebut adalah merupakan persetujuan tertulis atas peralihan tersebut.

Perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah yang bersertifikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual-beli harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebab obyek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang

tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual-beli, maka sebelum dibuat, akta jual-beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.<sup>1</sup>

Syarat sah perjanjian dicantumkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, dimana perjanjian itu mencakup 4 syarat, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan para subjek yang membuat perjanjian, dan syarat kedua dan ketiga merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek dalam perjanjian.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yaitu akta jual-beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual-beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan

---

<sup>1</sup> Muchtar Rudianto. 2010. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan. Jakarta: Rajawali Press. Hlm 38

kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pihak pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi dalam kenyataannya yang diperjualbelikan bukanlah tanahnya melainkan adalah hak atas tanahnya.<sup>2</sup> Hal ini juga didukung oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual, “jual-beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah sudah merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia. Selain itu, adanya kepentingan masyarakat dan pemerintah untuk memperoleh informasi tanah, yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, diperlukan adanya Hukum Tanah Indonesia yang salah satu ketentuannya mengatur mengenai pendaftaran tanah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>3</sup>

Permasalahan pertanahan menjadi isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, tuntutan

---

<sup>2</sup> Effendi Perangin, 1994, *Praktek Jual-Beli Tanah*, Cet ke-3, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

<sup>3</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, cet pertama, visimedia, Jakarta, hlm. 2.

pembangunan, peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum dan hak-hak asasi manusia, serta semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Oleh karena itu sisi yuridis atas tanah harus menjadi pertimbangan serius karena menyangkut kepastian hukum bagi pihak yang memanfaatkan tanah tersebut untuk saat ini dan jangka waktu kedepannya. Tanah dari sisi yuridis berkaitan erat terhadap hak atas tanah. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, kebebasan dan harkat diri seseorang<sup>4</sup>.

Terdapat putusan dimana penggugat memperoleh obyek perkara yang berupa tanah dari tergugat II. Penggugat memiliki usaha toko meubel, awalnya tergugat II seringkali mengambil barang dari toko penggugat dengan jaminan tanah milik tergugat II. Setiap kali tergugat II mengambil barang dibuktikan dengan kuitansi pengambilan barang serta nota pembelian barang tergugat II yang dibuat oleh penggugat. Tergugat II secara berangsur mengambil barang dari penggugat dari tahun 1996 hingga 1998 dengan total keseluruhan barang yang diambil oleh tergugat sejumlah Rp. 11. 514.000,- dengan total keseluruhan luas tanah 714m<sup>2</sup>.Penggugat dan tergugat II telah sepakat secara lisan bahwa dengan adanya nota dan kuitansi pengambilan barang oleh tergugat II itu merupakan uang muka dari pengalihan tanah tergugat II kepada penggugat, dengan harapan akan dibuatkan akta jual-belinya, namun pada

---

<sup>4</sup> Meiske, Marwati Riza, & Nur, Sri Susyanti. (2021). Status Hukum Hak Milik atas Tanah yang Ditetapkan sebagai Zona Merah: Studi Kasus Kota Palu. Amanna Gappa, hlm. 29.

tahun 2015 tergugat I mengklaim tanah sengketa tersebut adalah tanahnya yang diperoleh dari tergugat II dengan berdasarkan kuitansi penerimaan uang atas penjualan tanah antara tergugat I dengan tergugat II dan adanya surat pengalihan penguasaan atas sebidang tanah dengan nomor 5922/45/VIII/2016 yang ditandatangani dan diketahui oleh Lurah Kambu Kusnandar dan disaksikan juga oleh penggugat. Hasil putusan dari hakim Pengadilan Negeri Kendari dimenangkan oleh penggugat. Hakim menimbang bahwa kuitansi adalah dokumen atau surat yang digunakan sebagai tanda bukti terjadinya transaksi pembayaran sejumlah uang dari pemberi uang kepada penerima uang dengan dilengkapi beberapa rincian perlengkapan lain seperti tujuan pembayaran dan tanggal pembayaran maka akan ada kekuatan hukum didalamnya dan dengan dijualnya tanah sengketa seluas 14 x 51m<sup>2</sup> itu oleh tergugat II Nur Hidayat Lasama kepada penggugat Drs Yunus maka telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli dan hak atas tanah sudah beralih kepada penggugat dan setelah tanah itu dijual kepada penggugat maka Nur Hidayat Lasama selaku pemilik tanah sudah terputus secara hukum dengan tanah tersebut dan seharusnya tergugat II Nur Hidayat Lasama tidak boleh menjualnya lagi kepada tergugat I karena bukan lagi miliknya maka sepatutnya objek sengketa yang telah dibeli oleh penggugat menjadi milik penggugat.

Berdasarkan kasus di atas yaitu jual-beli tanah oleh penjual yang bukan pemilik tentunya meresahkan masyarakat khususnya bagi pemilik yang sebenarnya, padahal kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Apakah yang menjadi pertanggungjawaban penjual yang bukan pemilik terhadap pembeli yang Surat Peralihan Tanahnya dibatalkan pengadilan?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beriktikad baik?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengevaluasi pertanggungjawaban penjual yang bukan pemilik terhadap pembeli yang surat peralihan tanahnya dibatalkan pengadilan;
2. Untuk mengevaluasi perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik akibat jual beli tanah yang dibeli dari penjual yang bukan pemilik

## **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini ada dua manfaat yang dapat diperoleh:

### **1. Secara Teoretis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis terhadap ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan masalah Jual-beli tanah

### **2. Secara Praktis**

#### **a. Bagi Akademisi**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi riil terkait perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah atas jual-beli tanah oleh penjual yang bukan pemilik;

#### **b. Bagi Masyarakat**

Penulisan ini diharapkan mampu meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai tindakan-tindakan yang termasuk dalam jual-beli tanah

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Sebagai pembandingan dari penelitian yang peneliti lakukan, dapat diajukan 2 (dua) judul yang berkaitan. Adapun judul-judul tersebut yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Perbuatan Jual-Beli Tanah Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung”. Penelitian ini dilakukan oleh Vanessa Loi Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar 2021. Terdapat persamaan dengan proposal ini yaitu sama-sama membahas tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal jual-beli tanah, namun terdapat perbedaan pada penelitian ini dalam hal keabsahan obyek sengketa tersebut. Pada penelitian tersebut, penjual bukan merupakan pemilik yang sah dari obyek sengketa sedangkan pada penelitian ini penjual merupakan pemilik yang sah dari obyek sengketa.
2. Tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah. Penelitian ini dilakukan oleh James Ridwan Efferin, S.H, Program Studi Magister Ilmu Hukum Minat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya Tahun 2020. Terdapat persamaan dari tesis ini yaitu sama-sama membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli, namun terdapat perbedaan dalam sistem jual-belinya, dimana penelitian tersebut

membahas mengenai perlindungan pembeli yang terikat sistem pembangunan apartemen dalam Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang disusun oleh pelaku pembangunan apartemen tersebut, sedangkan dalam penelitian ini tidak terikat oleh sistem pembangunan.

Berdasarkan kedua judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini terdapat kebaharuan yang dapat melengkapi penelitian yang telah dilakukan terdahulu.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan tentang Jual-beli**

Di dalam KUHPerdara Pasal 1457 memuat ketentuan bahwa jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. 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.<sup>5</sup> Sedangkan menurut Subekti adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pihak penjual yang menjanjikan, menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual-beli yang terjadi, tetapi tukar-menukar atau barter<sup>6</sup>.

Perjanjian jual-beli merupakan perjanjian penting yang kita lakukan sehari-hari, namun kita kadang tidak menyadari bahwa apa yang kita

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, Hukum Perjanjian, PT Alumni, 2010, Bandung, hlm. 243.

<sup>6</sup> Subekti, 1987, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermasa, hlm

lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat-akibat hukum tertentu.

Perjanjian jual-beli yang dilakukan dengan sederhana tentu saja tidak banyak menimbulkan masalah, terutama jika barang yang diperjualbelikan tersebut hanya satu macam barang dan barang tersebut dapat dilihat dan diamati langsung oleh pembeli, demikian pula pembayaran harga barang tersebut dilakukan secara tunai dengan menggunakan uang tunai.<sup>7</sup>

Akan tetapi perjanjian jual-beli yang berlangsung antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual-beli yang sederhana bahkan tidak jarang menimbulkan masalah, diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul dalam perjanjian jual beli.<sup>8</sup>

### **1. Unsur-Unsur dalam Perjanjian Jual-Beli**

Berdasarkan uraian di atas, suatu perjanjian memiliki unsur yang dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu unsur *essensialia* dan bukan *essensialia*. Terhadap yang disebutkan belakangan ini terdiri atas unsur *naturalia* dan *accidentalialia*.<sup>9</sup>

#### **a. Unsur *Essensialia***

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *essensialia*, karena tanpa unsur ini suatu janji tidak pernah ada.

Contohnya tentang “sebab yang halal”, merupakan *essensialia* akan

---

<sup>7</sup> Ahmadi miru, 2007, Hukum Kontrak & Perancangan Kontra, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hlm 125

<sup>8</sup> Ibid, Hlm 126

<sup>9</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2016, Hukum Perikatan, Cet pertama, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm 43-44

adanya perjanjian. Dalam jual beli, harga dan barang, yang disepakati oleh penjual dan pembeli merupakan unsur *essensialia*.

Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur *essensialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *essensialia* dalam perjanjian formal.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur ini dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Dalam hal ini ketentuan undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*regelend* atau *aanvullendrecht*). Misalnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1476 KUH Perdata:

“Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli”

Anak kalimat dari pasal tersebut menunjukkan bahwa undang-undang (hukum) mengatur berupa kebolehan bagi pihak (penjual dan pembeli) menentukan kewajiban mereka berbeda dengan yang disebutkan dalam undang-undang itu. Begitu juga dengan kewajiban si penjual menjamin (*vrijwaren*) aman hukum dan cacat tersembunyi kepada si pembeli atas barang yang dijualnya itu. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur ini sama halnya dengan unsur *naturalia* dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-undang (hukum) sendiri tidak mengatur tentang hal ini. Contohnya dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu biasa ditiadakan.

Jual-beli, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya, ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual-beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensual jual-beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>10</sup>

Bila melihat dalam dasar unsur pokok perjanjian jual-beli di atas terdapat 2 unsur penting, yaitu:

a. Barang/benda yang diperjualbelikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual-beli adalah barang berwujud benda/*zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan obyek persetujuan.

---

<sup>10</sup> Ibid., Hlm. 80

Pasal 503 sampai dengan Pasal 505 KUH Perdata menerangkan perbedaan macam-macam benda, yaitu:

- 1) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- 2) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- 3) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdata sebagaimana berikut:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdata)
- 2) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai *kadaster* yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdata).
- 3) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdata).

b. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual-beli.

Harga ditetapkan oleh para pihak.<sup>11</sup> Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

1) Jual-beli Tunai Seketika

Metode jual-beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual-beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai obyek jual-beli kepada pembeli.

2) Jual-beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual-beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meskipun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual-beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

3) Jual-beli dengan Pemesanan/*Indent*

Merupakan metode jual-beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual-beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat

---

<sup>11</sup> Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: PT Alumni, 1986, hlm. 182.

suatu perjanjian pengikatan jual-beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual-beli.<sup>12</sup>

## **2. Kewajiban Penjual**

Bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli, serta biaya penyerahannya dipikul oleh di penjual.

Dalam Pasal 1477 KUHPerdata Penyerahan harus dilakukan di tempat dimana barang yang diperjualbelikan itu berada, pada waktu ditutupnya perjanjian jual-beli tersebut, jika tentang itu tidak ada perjanjian lain.

- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi

---

<sup>12</sup> Munir Fuady, 2008. Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Global. Bandung: Citra Aditya Bakti hlm. 25.

dalam obyek jual-beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

Dalam hal tersebut di atas, si pembeli dapat memilih apakah ia akan mengembalikan barang sambil menuntut kembali harga pembeliannya, ataukah ia akan tetap memiliki barangnya sambil menuntut pengembalian sebagian harganya, sebagaimana akan ditentukan oleh hakim setelah mendengar ahli-ahli tentang itu.

### **3. Kewajiban Pembeli**

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada 2 (dua) yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.<sup>13</sup> Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian. "Harga" tersebut harus berupa sejumlah uang. Walaupun untuk hal ini tidak ditetapkan dalam suatu pasal pada undang-undang, namun dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual-beli, jika harga tersebut

---

<sup>13</sup> Abdul kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Op.Cit., hlm. 257-258.

berupa barang, maka hal itu dapat mengubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”. Dalam pengertian jual-beli sudah termaktub pengertian bahwa pada salah satu pihak terdapat barang dan di lain pihak terdapat uang. Perihal jenis uang yang digunakan, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, tetapi diperbolehkan menggunakan mata uang lain.<sup>14</sup>

Harga harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun dimungkinkan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan dari pihak ketiga. Dalam hal demikian maka jika pihak ketiga tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidak terjadi suatu pembelian (Pasal 1465 KUHPerdara). Hal ini berarti bahwa perjanjian jual-beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakikatnya adalah suatu perjanjian dengan “syarat tangguh”, karena perjanjiannya baru terjadi jika harga itu sudah ditetapkan oleh pihak ketiga tersebut. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditentukan perihal tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdara.). Pihak pembeli, walaupun tidak ada suatu janji yang tegas diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil.<sup>15</sup>

Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, maka hal itu merupakan wanprestasi yang memberikan alasan kepada si penjual untuk

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta. hlm. 21.

<sup>15</sup> Ibid.

menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara. Dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah, pembatalan pembelian untuk kepentingan si penjual akan terjadi demi hukum (batal demi hukum) dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual (Pasal 1517 dan Pasal 1518 KUHPerdara.).<sup>16</sup>

## **B. Jual-beli Hak Atas Tanah**

Dalam UUPA istilah jual-beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual-beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual-beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain salah satunya melalui jual-beli. Jadi, meskipun dalam pasal lainnya dalam UUPA hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual-beli.<sup>17</sup> Apa yang dimaksud jual-beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual-

---

<sup>16</sup> Ibid. hlm. 24.

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika; Jakarta. hlm. 77.

beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat.<sup>18</sup>

Pengertian jual-beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual-beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA Nomor 271/KISip/1956 dan Nomor 840/K/Sip/1971. Jual-beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual-beli di muka Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.

Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual-beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual-beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang dan mengikuti prosedur dengan melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan, membayar BPHTB dan PPh, dibuat akta dan ditandatangani.

---

<sup>18</sup> Ibid.,

Akta jual-beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual-beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, sebab perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>19</sup>

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual-beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut<sup>20</sup>:

1. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanyalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, Op. Cit. hlm. 296.

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, Loc. Cit.

kewarganegaraan asing selain kewarganegaraan Indonesia atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual-beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh kepada negara.<sup>21</sup>

## 2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah dari atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri sebidang tanah tersebut. Akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>22</sup>

## 3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan, telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah

---

<sup>21</sup> Pasal 26 Undang- undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>22</sup> Effendi Perangin, 1994, Praktik Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 2.

yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual-beli tanah tersebut adalah tidak sah.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam jual-beli menurut hukum tanah nasional mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu: <sup>23</sup>

1. Bersifat terang, artinya bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
2. Bersifat tunai, artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya. Dalam pengertian yang bersifat tunai ini terdapat 2 (dua) perbuatan yang dilakukan bersamaan dan serentak yaitu:
  1. Pemindahan hak/Pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
  2. Pembayaran harganya. Jika kedua perbuatan hukum tersebut di atas telah terpenuhi, maka perbuatan hukum jual-beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian, maka sisa harganya merupakan pinjaman atau utang-piutang diluar perbuatan jual-beli.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya bahwa akta jual-beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual-beli. Akta

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, Op. Cit., hlm. 330

tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

### **C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah**

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pertanahan disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (disingkat UUPA), perihal pendaftaran tanah merupakan fokus prioritas perhatian bagi pemerintah untuk dilaksanakan segera. Latar belakang besarnya perhatian pemerintah dalam hal pendaftaran tanah ini selaras dengan makna di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah. Sebagaimana amanah isi pasal memberi makna bahwa pemerintah yang seharusnya tidak diam menunggu bola tapi justru menjemput bola di seluruh wilayah Indonesia. Fokus pemerintah terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah ini telah dianggap sebagai suatu issue nasional dan menjadi pusat perhatian utama bagi pemerintah untuk menuntaskannya yang terangkum dalam pencapaian target pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang dimulai saat diundangkannya hingga sekarang ini.

Seperti diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah bertujuan untuk memperoleh suatu bentuk kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemegang hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah ini diharapkan bahwa seseorang pemegang hak atas tanah akan merasa

aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya atas sebidang tanah perbuatan hukum dari pendaftaran tanah ini adalah merupakan suatu bentuk dari peristiwa hukum yang sangat penting karena menyangkut hak-hak keperdataan yang dimiliki oleh seseorang. Hak keperdataan ini jika ditinjau secara mendalam merupakan suatu bentuk penginjantahan dari substansi Hak Asasi Manusia (HAM) yang dimiliki seseorang yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh orang lain.<sup>24</sup>

Membicarakan tentang pendaftaran tanah, khususnya dalam hubungannya dengan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki seseorang, maka erat kaitannya dengan sistem-sistem dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dipergunakan atau dianut di suatu negara. Dengan kata lain, sistem pendaftaran tanah ini sangat menentukan terhadap pola dan bentuk-bentuk kepemilikan hak atas tanah.

Sehubungan dengan hal di atas, maka dalam teori-teori hukum keagrariaan, dikenal beberapa sistem dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dipergunakan dan diterapkan di beberapa negara, yang mana terlihat dari masing-masing sistem pendaftaran tanah tersebut mempunyai kelebihan dan kelemahan serta karakteristik tersendiri, khususnya jika dilihat di dalam pelaksanaannya di beberapa negara dengan bentuk penekanan tujuan yang berbeda, yaitu antara lain :

#### 1. Sistem Positif

---

<sup>24</sup> Ibid, hlm 12

Dalam sistem positif, dimana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.<sup>25</sup>

## 2. Sistem Negatif

Kelebihan dari sistem negatif, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Kekurangan dari sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi, orang yang terdaftar tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang lain enggan untuk mendaftarkan haknya.<sup>26</sup>

## 3. Sistem Torrens

Sesuai dengan namanya, sistem ini pertama kali diciptakan oleh Sir Robert Torrens di Australia Selatan. Sistem Torrens ini lebih dikenal dengan nama aslinya *The Real Property Act* atau *Torrens Act* yang

---

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, 2009, Op.Cit, hlm 118

<sup>26</sup> ibid

mulai berlaku di Australia Selatan sejak 1 Juli 1858. Dewasa ini pendaftaran tanah dengan sistem Torrens digunakan di beberapa negara, seperti Aljazair, India, Singapura, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Malaysia, Kepulauan Fiji, Canada, Yamaica Trinidad.<sup>27</sup>

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dari pola atau sistem Torrens ini pada pokoknya menyelidiki hal-hal sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a. Obyek yang akan didaftarkan jelas
- b. Pejabat yang berwenang yakin bahwa dapat diberikan kepada si pemohon
- c. Tidak terdapat sengketa atas tanah yang dimohonkan hak tersebut
- d. Tidak ada menyangkal bukti atau hak yang dimiliki oleh sipemohon itu.

Sementara itu dalam pendaftaran tanah yang mempergunakan sistem Torrens ini beberapa keuntungan (kelebihan) dalam pelaksanaannya terlihat, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Menempatkan biaya yang tidak dapat diduga
- b. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
- c. Mengadakan kebanyakan rekaman
- d. Melindungi semua kesulitan-kesulitan yang tidak disebutkan dalam sertifikat
- e. Meniadakan kepalsuan

<sup>27</sup> A Suriyaman Mustari Pide, 2009, Quo Vadis Pendaftaran Tanah, PUKAP-Indonesia, hlm

<sup>28</sup> Ibid

<sup>29</sup> Ibid, hlm 15

- f. Secara tegas menyatakan dasar haknya
- g. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambah pada transaksi yang dibebankan kepada pihak pemohon yang mendaftarkan haknya
- h. Meniadakan suatu alas hak yang abadi oleh karena menjamin tanpa batas.

Kelamahan pada sistem Torrens pada pendaftaran suatu hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dalam daftar umum, menghapus hak dari pemegang hak yang sebenarnya. Namun dalam sistem ini pihak-pihak yang dirugikan dan dapat membuktikan pemilik sebenarnya, akan mendapat ganti rugi dari Lembaga Dana Jaminan atau lembaga asuransi. Dana oleh lembaga dana jaminan dikumpulkan dari setiap pelaksanaan pendaftaran tanah.

#### **1. Asas – Asas Pendaftaran Tanah**

Asas-asas pendaftaran tanah diatur pada Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>30</sup>

- a. Asas Sederhana, yang dimaksudkan dalam asas ini adalah bahwa ketentuan-ketentuan pokok dan prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah;

---

<sup>30</sup> Urip Santoso, 2013, Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah, cet. ketiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta hlm. 17.

- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
- c. Asas Terjangkau, bermaksud keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, dimaksud adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan;
- e. Asas Terbuka, dimaksud agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Menurut Soedikmo Mertokusumo, pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> *ibid*, hlm. 16

- a. Asas *Specialiteit*, yang berarti pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah;
- b. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas), yang berarti setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

## **2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan dari Pendaftaran Tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu<sup>32</sup>:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum meliputi:

---

<sup>32</sup> Boedi Harsono, Op. Cit. hlm. 475.

- 1) Kepastian status hak yang didaftar, pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf;
  - 2) Kepastian subjek hak, pemegang haknya dapat diketahui secara jelas apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (privat atau publik);
  - 3) Kepastian obyek hak, agar dapat diketahui secara pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak di jalan, kelurahan, kecamatan, kota dan propinsi mana. Batas-batas yang jelas meliputi batas utara, selatan, timur dan barat berbatasan dengan apa atau tanah milik siapa. Ukuran luas dalam ukuran meter persegi. Dengan bukti Sertifikat Tanah untuk menjamin kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang kuat.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar. Hal ini dimaksudkan untuk dapat terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga

pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang telah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Adanya program pemerintah di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan yaitu:

- 1) Tertib Hukum Pertanahan
- 2) Tertib Administrasi Pertanahan
- 3) Tertib Penggunaan Tanah
- 4) Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup

Dalam hukum negara menurut Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada intinya dikatakan bahwa demi kepastian hukum, oleh pemerintah dilakukan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah sudah termasuk peralihan hak atas tanah. Dari pendaftaran itu diberikan bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kuat yang disebut sertifikat.

Pandangan hukum negara itu berpangkal pada pemikiran, antara lain:<sup>33</sup>

1. Jika terjadi benturan hak atas tanah, maka masing-masing pihak harus mampu membuktikan hak miliknya atas tanah.

---

<sup>33</sup> Laksanto Utomo, 2016, HUKUM ADAT cet I, Rajawali Pers, Pt RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm 39

2. Ada pembagian atau klasifikasi antara benda tetap dan benda bergerak.
3. Terhadap benda tetap, setiap pemilik atau pemegang hak tersebut, menurut hukum formal harus mampu membuktikan hak miliknya tersebut dengan bukti surat.

Disinilah terjadi formalisme hukum terhadap hukum material sebab sah dan tidaknya kepemilikan suatu hak tergantung pada hukum formal. Formalisme ini bersumber pada Pasal 19 UU no. 5 tahun 1960 jo Pasal 19 PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP 10 tahun 1961 (Lembaran Negara No. 28 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah). Pelaksanaan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 berbunyi, antara lain: setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Formalisme hukum merupakan pengalihan ritual dalam mitos ke dalam hukum, sehingga formalisme hukum sama dengan pemitosan hukum. Penitikberatan pada proses formal hukum tidak ubahnya dengan ritualisme hukum. Jika demikian, maka norma-norma hukum tidak lain merupakan mitos yang harus selalu diinterpretasi ulang.

### **3. Sertifikat Hak Atas Tanah**

Bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui di Indonesia adalah sertifikat. Ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, menyatakan sertifikat tanah

yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun ketentuan ini belum dapat menjaminnya, karena dalam sistem negatif yang dianut dalam UUPA senantiasa memberikan kesempatan kepada seseorang yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat untuk menggugatnyanya ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti hak yang dimilikinya.<sup>34</sup> Ketentuan di atas dapat diartikan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan bukanlah alat bukti yang mutlak sepanjang dapat dibuktikan adanya ketidakabsahan atas sertifikat tanah tersebut.

Hal demikian telah dinyatakan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang menyatakan “Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”. Adanya kelemahan sistem publikasi negatif tersebut juga diakui oleh Penjelasan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997. Kelemahan ini tentunya mengakibatkan BPN sebagai instansi yang bertanggungjawab menerbitkan sertifikat tidak berupaya semaksimal mungkin untuk memperoleh dan menyajikan data yang benar, sehingga kepastian hukum di dalam pendaftaran tanah belum menjamin pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak

---

<sup>34</sup> Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Cetakan Kelima, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm.34

dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah.<sup>35</sup>

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, PP 24/1997 mengatur serta memberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Surat Ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Selain itu, untuk menjaga adanya kepastian hukum maka diatur juga ketentuan yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkan sertifikat itu, dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum tersebut dengan itikad baik, dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum tersebut. Dengan Lembaga *Rechtsverwerking* tersebut maka makna pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan

---

<sup>35</sup> Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 8.

menjadi tampak dan dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian akan hak milik seperti yang dirumuskan di dalam Pasal 20 UUPA yang disebutkan dalam ayat (1), hak milik adalah hak turun-menurun, tekuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah; ayat (2), hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>36</sup>

Sedangkan pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah sendiri adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memuat ketentuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan Sertifikat hak atas tanah. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dengan adanya pendaftaran tanah, seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang ada di atasnya, tentang luas tanah, status tanah apakah sedang

---

<sup>36</sup> Soedharyo Soimin, S.H, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Cetakan kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 1.

dibebani dengan hak tanggungan. Hal-hal seperti ini di dalam literatur hukum agraria kita yang dikenal dengan nama asas publisitas.

Asas publisitas ini jika kita tilik secara lebih mendalam lagi sebenarnya merupakan bentuk perlindungan hukum, khususnya bagi pihak ketiga atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan di dalamnya atas sebidang tanah yang dimohonkan sertifikatnya. Dengan asas publisitas ini, para pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui atau melakukan suatu bantahan terhadap tanah yang dimohonkan sertifikatnya tersebut. Disisi lain dengan adanya asas publisitas ini dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, memberikan pengaruh terhadap mekanisme kerja aparat pelaksana pendaftaran tanah di lapangan, terutama terhadap penentuan batas-batas (sepadan) dari tanah yang didaftarkan tersebut.<sup>37</sup>

Seperti kita maklumi bersama bahwa dari tiap-tiap bidang tanah yang akan dikeluarkan surat tanda bukti haknya (sertifikat) akan dibuatkan kutipan surat ukur yang memuat gambar dan keterangan satu bidang tanah tertentu. Demikian pula dengan buku tanah juga dibuatkan kutipannya. Salinan dari dari buku tanah dan surat ukur ini kemudian di jilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya telah diatur dengan undang-undang dan inilah yang lazim disebut dengan sertifikat. Sebelum dikeluarkannya sertifikat ini, maka fungsi yang dimainkan oleh asas publisitas ini sangat besar, karena setelah dilakukan mekanisme

---

<sup>37</sup> Dr. A. Suriyaman Mustari Pide SH., MH., Op.Cit, hlm 36

pengukuran dan pembuatan gambar situasi (GS) dari sebidang tanah, maka dilakukan pengumuman yang lazim ditempatkan di kantor-kantor kelurahan, kantor camat, atau tempat-tempat lain yang mudah diketahui umum. Jika dalam jangka waktu (minimum 2 bulan) tidak ada bantahan (gugatan) dari pihak ketiga, maka baru dikeluarkan sertifikat hak atas tanah yang dimohonkan.<sup>38</sup>

Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah. Dapat juga kita sebut sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah sesuai dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>39</sup>

Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa Sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Lebih lanjut diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang:

---

<sup>38</sup> Ibid hlm 36

<sup>39</sup> Effendi Perangin, 1992, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

#### **D. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan merupakan unsur yang penting dalam hak, sebagaimana pendapat Houwing melihat “hak sebagai suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum dengan cara tertentu.”<sup>40</sup>Hukum harus mempertimbangkan kepentingan-kepentingan secara cermat dan menciptakan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan itu. Van Dijk dalam Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa “hukum harus berfungsi dalam mencapai

---

<sup>40</sup> Satjipto Rahardjo, 2010, Teori Hukum Strategi tertib manusia linmas ruang dan General, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 221

tujuan damai sejahtera, tujuan untuk mencapai damai sejahtera itu dapat terwujud apabila hukum sebanyak mungkin memberikan pengaturan yang adil.”<sup>41</sup>

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>42</sup>

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya 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

---

<sup>41</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 189

<sup>42</sup> Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>43</sup>

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 atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>44</sup>

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”.<sup>45</sup> Hak merupakan sesuatu yang melekat

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya

---

<sup>43</sup> Ibid hlm 54

<sup>44</sup> Philipus M. Hadjon. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.25

<sup>45</sup> Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit Hlm 176

sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

## 2. 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 perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. 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>46</sup>

M. Isnaeni berpendapat pada dasarnya persoalan “perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal.”<sup>47</sup> Hakikat 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 risiko 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 landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing

---

<sup>46</sup> Ibid hal 30

<sup>47</sup> Moch. Isnaeni, Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan, PT. Revka Petra Media, Surabaya, 2016 h. 159

pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka.<sup>48</sup> Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, “sesuai hakikat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya<sup>49</sup>”, sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relatif 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.

Kemasan aturan perundangan sebagaimana paparan di atas, 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

#### **E. Teori Pertanggungjawaban Hukum**

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk

---

<sup>48</sup> Ibid hlm. 160

<sup>49</sup> Ibid hlm. 163

pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya yang bertentangan dengan hukum.

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*Liability*). Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan deliquet, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).<sup>50</sup>

Berdasarkan konsep tersebut, maka dapat dikatakan bahwa tanggung jawab muncul dari adanya aturan hukum yang memberikan kewajiban kepada subyek hukum dengan ancaman sanksi apabila subjek hukum tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban tersebut tidak dilaksanakan

---

<sup>50</sup> Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, 2006, Teori Hans Kelsen tentang Hukum, Jakarta, Konstitusi Press, hlm. 61

(perbuatan melawan hukum). Jika subyek hukum tidak melaksanakan prestasinya, maka dapat dimintai pertanggungjawaban berupa penggantian biaya-biaya atau kerugian yang tercantum dalam Pasal 1246 BW dan 1365 BW. Tanggung jawab demikian dapat juga dikatakan sebagai tanggung jawab hukum, karena muncul dari perintah aturan hukum/undang-undang dan sanksi yang diberikan juga merupakan sanksi yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh karena itu pertanggungjawaban yang dilakukan oleh subyek hukum merupakan tanggung jawab hukum.

Menurut Muhammad Abdul Kadir teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu: <sup>51</sup>

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).

---

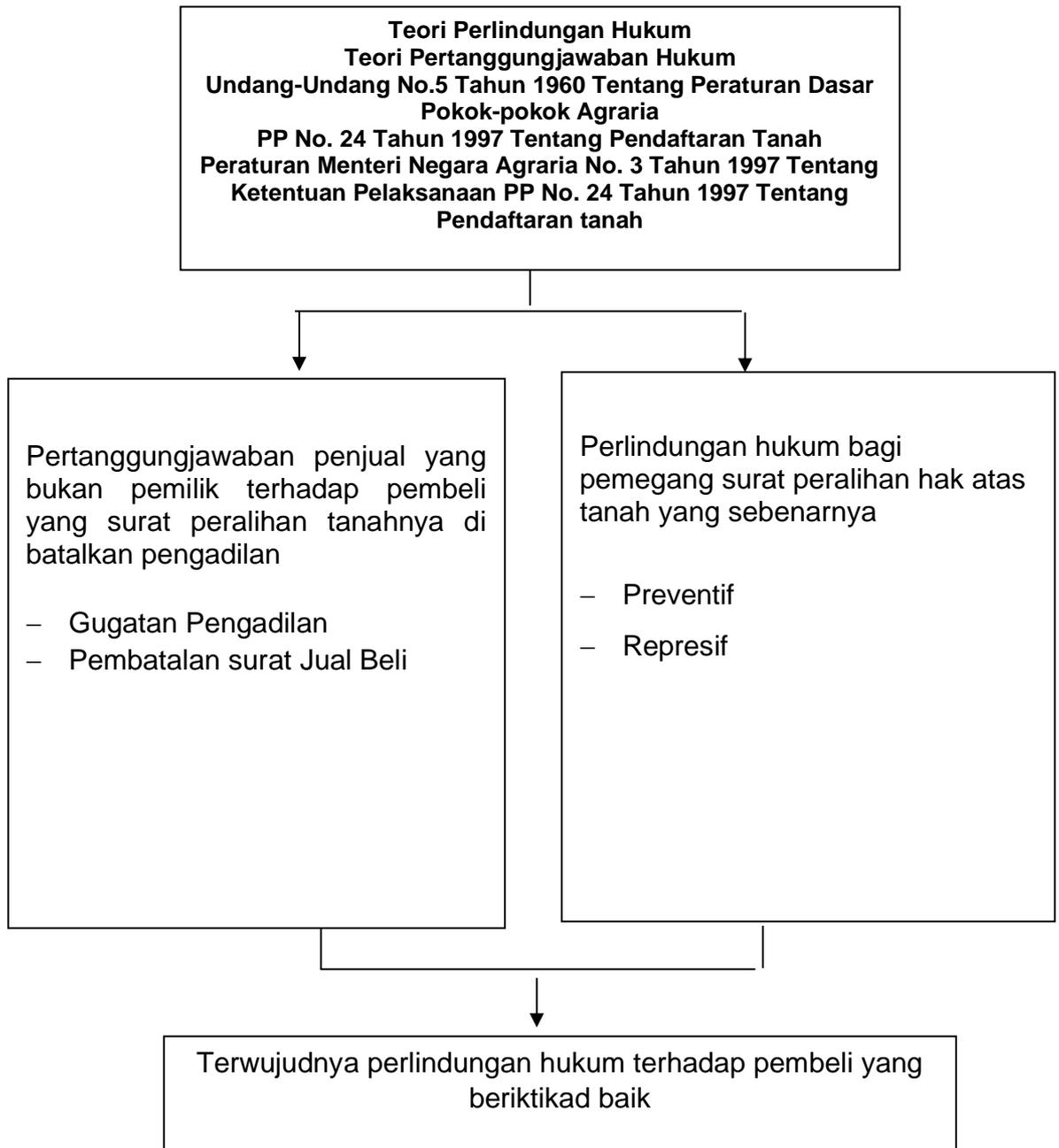
<sup>51</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2010, Hukum Perusahaan Indonesia, Citra Aditya Bakti, hlm. 336

3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

#### **F. Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini dibatasi dengan judul yang hendak diteliti, yaitu Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Sah Akibat Jual-Beli Tanah Oleh Penjual Yang Bukan Pemilik . Adapun dalam penelitian ini ditetapkan dua variabel yang akan diteliti dan dianalisis, variabel pertama yaitu Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sah atas jual-beli tanah oleh penjual yang bukan pemilik dengan indikator yaitu gugatan pengadilan dan pembatalan akta, variabel kedua adalah Perlindungan hukum terhadap pembeli atas tanah yang dibeli dari penjual yang bukan pemilik dengan indikator perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum yang represif. Dari hubungan kedua variabel tersebut di atas maka tujuan yang hendak dicapai adalah Terwujudnya perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beriktikad baik.

## Bagan Kerangka Pikir



## **G. Definisi Operasional**

1. Perlindungan Hukum adalah upaya untuk melindungi pemilik tanah yang sah
2. Pemilik adalah pemilik tanah yang sah
3. Jual-beli adalah tindakan pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli
4. Gugatan pengadilan adalah upaya hukum pemilik tanah yang sah untuk mendapatkan hak atas tanah akibat jual-beli tanah oleh penjual yang bukan pemilik
5. Pembatalan akta adalah pembatalan akta jual-beli
6. Preventif adalah upaya pembeli terhadap pembelian atas tanah yang dibeli dari penjual yang bukan pemilik
7. Represif adalah sanksi terhadap penjual yang melakukan penjualan tanah yang bukan pemilik sah