

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah sentral bagi kehidupan manusia. Kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah, baik buat tempat tinggal maupun buat mata pencaharian, keperluan tanah akan semakin meningkat, tetapi persediaan sangat terbatas. Bahkan tanpa tanah, eksistensi serta jatidiri manusia tercabut.¹ Tanah berperan sebagai sarana perlindungan yang mendukung masyarakat dalam mencapai kehidupan yang layak, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Untuk memperoleh hak atas tanah, setiap individu dapat mengajukan permohonan terhadap tanah yang berstatus sebagai Tanah Negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan melalui Kantor Pertanahan di wilayah Kabupaten atau Kota. Jika tanah yang dimohonkan sudah terdaftar dan memiliki sertifikat, maka langkah berikutnya adalah peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan atau mengalihkan hak dari satu pihak kepada pihak lain. Proses peralihan hak atas tanah bisa dilakukan melalui jual beli, hibah, wakaf, atau warisan. Masyarakat melakukan peralihan hak ini untuk memperoleh hak milik atas tanah yang memiliki kekuatan hukum. Hak Milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling penuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan memperhatikan fungsi sosialnya. Setelah peralihan hak atas tanah selesai dilakukan, tanah tersebut harus segera didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT bertugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas PPAT memiliki kewenangan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2), yang mencakup pembuatan akta autentik mengenai perbuatan hukum, seperti: "jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan."

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah adalah kegiatan jual beli. Transaksi jual beli bukanlah hal yang baru bagi masyarakat karena praktik ini sudah dikenal sejak masa lampau. Dalam Pasal

¹ Anggraeni Endah Kusumaningrum, Bayu Aji Nugroho, 2021, *Akibat Penyelesaian Sengketa Tanah Yayasan Sunan Kalijaga Berdasarkan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3490K/Pdt/2021*, Semarang, Notari Law Research, Volume 03 Nomor 01, hlm. 42.

1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu berkewajiban menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah harga yang telah disepakati. Jual beli merupakan bentuk transaksi yang lazim terjadi di kalangan masyarakat. Pelaksanaan perjanjian jual beli dapat dilakukan secara tertulis maupun secara lisan, tergantung pada kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli.

Konflik atau sengketa mengenai tanah merupakan hal yang sering terjadi di zaman sekarang, disebabkan oleh ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang terbatas dengan jumlah penduduk yang terus bertambah sehingga kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat. Peningkatan kebutuhan manusia yang tidak sebanding dengan ketersediaan tanah sering kali menjadi pemicu terjadinya sengketa atau konflik. Ada berbagai cara yang dilakukan seseorang untuk mendapatkan tanah, salah satunya melalui transaksi jual beli. Melalui jual beli ini, seseorang memperoleh hak kepemilikan atas tanah. Secara umum, perikatan jual beli dapat dipahami sebagai suatu tindakan di mana seseorang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang yang diinginkan secara sukarela.²

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian di mana salah satu pihak menyatakan kesanggupan untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah disetujui bersama, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Umumnya, sebelum kesepakatan tercapai terlebih dahulu dilakukan proses tawar-menawar yang berfungsi sebagai penentu awal disepakatinya perjanjian secara tetap. Setelah tercapai kesepakatan yang mengikat, perjanjian jual beli dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum sehingga kedua belah pihak penjual dan pembeli wajib melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam praktiknya, jual beli merupakan jenis perjanjian yang paling sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari masyarakat.³

Indonesia merupakan negara yang berlandaskan hukum, sehingga segala tindakan yang dilakukan harus sesuai dengan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Negara kita memiliki niat baik dalam menerapkan aturan terutama dalam hal jual beli. Niat baik yang ditunjukkan oleh pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati, sementara pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar kepada pembeli dalam kondisi bebas dari jaminan kepada pihak manapun atau sengketa hukum.⁴ Kejujuran atau iktikad baik dapat dilihat pada saat dimulainya suatu hubungan hukum atau pada saat pelaksanaan hak dan kewajiban yang terkandung dalam hubungan hukum tersebut.⁵

Mengenai iktikad baik, Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengatur bahwa "suatu perbuatan harus dilakukan dengan iktikad baik, dan prinsip dasar suatu

² Soedharyo Soimin, 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Jakarta, hlm.8.

³ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, hlm. 318.

⁴ Kansil, C. S. T., 2006, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 19.

⁵ Ibid, hlm 20

perjanjian adalah iktikad baik harus dipahami dan diterapkan sebaik-baiknya, agar tidak menimbulkan wanprestasi dalam melaksanakan suatu perjanjian terhadap pelaku usaha. Dasar dari Pasal 1338 KUH Perdata yang mencantumkan rumusan iktikad baik adalah bahwa setiap perjanjian yang dibuat seharusnya sejak awal tidak bertujuan untuk merugikan kepentingan debitur, kreditur, maupun pihak lain di luar perjanjian, termasuk pihak ketiga.

Dalam melindungi pihak yang beriktikad baik dalam suatu perjanjian diperlukan dasar hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum, salah satunya dengan memberikan hak bagi pembeli yang merasa dirugikan untuk mengajukan upaya hukum melalui lembaga peradilan. Perlindungan hukum diartikan sebagai langkah-langkah untuk melindungi subjek hukum melalui berbagai aturan yang bersifat pencegahan maupun penyelesaian, baik yang tercantum secara jelas maupun yang tidak. Dengan demikian, perlindungan hukum mencerminkan fungsi hukum, yaitu sebagai alat untuk mewujudkan keadilan, ketertiban, kepastian, manfaat, dan kedamaian. Penyusunan peraturan perundang-undangan merupakan salah satu bentuk perlindungan preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan.

Menurut Setiono, Perlindungan hukum adalah upaya atau langkah-langkah untuk melindungi masyarakat dari tindakan yang tidak adil atau sewenang-wenang oleh pihak yang berkuasa yang bertentangan dengan aturan hukum, guna menciptakan ketertiban dan kedamaian yang memungkinkan setiap individu untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁶ Pembeli yang memiliki iktikad baik atau jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya dalam perjanjian jual-beli, maka dapat memperoleh ganti rugi sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga".

Permasalahan yang akan dibahas adalah mengenai pembatalan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Awal mula tanah obyek sengketa punya orang tua ahli waris yakni Alm. Kasim Wahidin dan Almh. Sami Lamalani yang merupakan suami istri dan semasa hidupnya tidak mempunyai keturunan, akan tetapi memiliki anak angkat yang sah di antaranya: 1. Abdul hamid kasim (penggugat I) 2. Alm. Abdul madjid kasim 3. Jusmi kasim (penggugat II). Ketika Alm. Kasim Wahidin meninggal dunia pada 1963 seluruh harta termasuk obyek sengketa dalam penguasaan istrinya Almh. Sami lamalani karena pada semasa hidupnya ketiga anak angkatnya belum dewasa. Bahwa pada tahun 1968 Ibu para penggugat yakni Almh. Sami lamalani menikah dengan lelaki lain yakni Alm. Tukiman Mustari dan dari perkawinan tersebut diantara ketiga anak angkat mengalami kegoncangan yang dimana secara diam-diam tukiman mustari pada tahun 1975 menerbitkan sertifikat hak milik No. 04 dan 05 tanggal 28 Mei 1975 atas nama Sami lamalani dan Tukiman Mustari atas harta milik orang tua penggugat (Alm. Kasim Wahidin) karena pada waktu itu penggugat selaku anak tidak mengetahuinya. Ketika ibu penggugat Almh. Sami lamalani meninggal

⁶ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, hlm. 15.

dunia pada tahun 1983, penggugat I telah pindah keluar daerah yakni toli-toli karena mendapatkan jodoh dan mempercayakan harta peninggalan orang tuanya kepada suami kedua ibu para penggugat dan saudara Alm. Abdul madjid kasim. Pada tahun 1985 Penggugat I mendengar dari saudara nya Alm. Abdul madjid kasim bahwa harta peninggalan orang tua angkatnya akan dijual oleh suami kedua ibu para penggugat yakni Alm. Tukiman Mustari (semasa hidupnya) kepada orang lain, Penggugat I bersama Alm. Abdul madjid kasim menggugatnya ke pengadilan negeri limboto dan lahirlah putusan Pengadilan Negeri Limboto No. 11/Pdt.G/1985/PNL Tanggal 24 November 1986 yang amar putusannya dimenangkan oleh para ahli waris selaku penggugat pada waktu itu, pada putusan tersebut dikuatkan dengan putusan pengadilan tingkat banding pada pengadilan tinggi manado Nomor : 70/PDT/1987/PT.MDO tanggal 20 juli 1987. Kemudian pada tanggal 12 November 1987 Alm. Usman Syarif (orang tua tergugat I s/d VII) melakukan transaksi jual beli dengan para ahli waris yakni abdul hamid kasim (penggugat I), Alm. Abdul madjid kasim dan Jusmi kasim (penggugat II) di hadapan Camat selaku PPAT dibuktikan dengan Akta Jual Beli tanggal 12 November 1987 dan telah terbit sertifikat No. 335 Tanggal 24 November 1987 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan ketika Alm. Usman Syarif meninggal dunia tanah tersebut telah dilakukan balik nama dengan No. 192 pada Tanggal 14 Desember 2018 kepada ahli waris (tergugat I s/d VII), kemudian pada Tahun 2020 Para penggugat melakukan gugatan kepada ahli waris Alm. Usman Syarif yang isi gugatannya yakni para penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli termasuk penggugat I dan penggugat II.

Dalam perkara pertama Putusan No 3/Pdt.G/2020/PN.Lbo, menyatakan menolak Eksepsi Djufri Syarief dkk (tergugat) dan mengabulkan gugatan Abdul Hamid Kasim (penggugat). Dalam hal ini menyatakan bahwa segala bentuk surat-surat yang timbul akibat penguasaan para tergugat termasuk akta jual beli dinyatakan tidak sah. Kedua, Dalam Peradilan ingkat banding Putusan bernomor 33/PDT/2020 PT GTO menyatakan menguatkan putusan pengadilan negeri limboto nomor 3/Pdt.G/2020/PN Lbo, yang dimohonkan banding oleh para tergugat, maka menyebabkan kerugian yang dialami oleh tergugat selaku pembeli beriktikad baik. Akan Tetapi Dalam Peradilan Tingkat Kasasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1638 K/PDT/2023 menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo Nomor 33/PDT/2020/PT GTO. Yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Lbo, Dalam pokok perkara tersebut dinyatakan menolak gugatan para Penggugat dan mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi Djufri syarief dkk (pembeli) bahwa proses jual beli yang sudah terjadi sah dan sertifikat yang telah dibaliknama mempunyai kekuatan hukum, Maka terhadap pembeli yang beriktikad baik sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum.

Masalah dalam kasus ini semakin rumit karena sertifikat tanah yang telah terdaftar atas nama pembeli yang beriktikad baik tersebut telah dinyatakan tidak sah secara hukum oleh Pengadilan Negeri Limboto, yang membatalkan jual beli tanah objek sengketa dari pemilik awal. Akibat putusan tersebut, pihak pembeli yang beriktikad baik merasa dirugikan, begitu pula dengan pihak yang menguasai sertifikat tanah atas nama pembeli, yang juga merasa dirugikan akibat masalah ini. Dengan demikian, dalam kasus ini terdapat pihak-pihak yang merasa hak-haknya telah

dirugikan. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdata, seharusnya Penjual dalam melakukan transaksi jual beli wajib menjamin bahwa penguasaan atas objek tersebut aman tanpa gangguan dari pihak manapun, serta memberikan penjelasan mengenai hal-hal penting terkait objek tersebut, termasuk cacat tersembunyi yang mungkin ada.

Berdasarkan penjelasan pada bagian latar belakang diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai belum jelasnya standar atau kriteria pembeli yang dianggap beriktikad baik dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidakjelasan ini menyebabkan penentuan iktikad baik lebih banyak ditentukan oleh interpretasi masing-masing hakim. Selain itu, penulis juga ingin meneliti sejauh mana perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang bertindak dengan iktikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Sehingga dalam penelitian ini, penulis mengangkat judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik atas gugatan pembatalan jual beli tanah oleh para ahli waris?
2. Bagaimana solusi terhadap kerugian yang dialami pembeli akibat gugatan para ahli waris penjual?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik atas gugatan pembatalan jual beli tanah.
2. Untuk menganalisis solusi kerugian yang dialami terhadap pembeli yang beriktikad baik atas gugatan pembatalan jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan memperluas wawasan terhadap ilmu hukum di bidang kenotariatan yang berkaitan dengan pembeli yang beriktikad baik dalam transaksi jual beli tanah; dan
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi hakim dalam menjalankan tugasnya agar lebih memperhatikan dan memahami peraturan yang mengatur peralihan hak atas tanah, khususnya yang melalui proses jual beli.

E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian bertujuan untuk melihat karya tulis terdahulu ataupun hasil penelitian orang lain yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan penulis terkait perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beriktikad baik terhadap gugatan pembatalan jual beli tanah oleh para ahli waris. Adapun beberapa penelitian yang cukup relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Nama Penulis : Safira Maharani		
Judul Tulisan : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Akibat Jual Beli Tanah Oleh Penjual Yang Bukan Pemilik.		
Kategori : Tesis		
Tahun : 2022		
Perguruan Tinggi : Universitas Hasanuddin		
Uraian	Penelitian Terdahulu	Penelitian Penulis
Isu Permasalahan	: 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?	1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik akibat gugatan pembatalan jual beli tanah oleh para ahli waris? 2. Bagaimana Solusi Terhadap Kerugian Yang Dialami Pembeli Akibat Gugatan Para Ahli Waris Penjual?
Teori Pendukung	: Teori Perlindungan Hukum dan Teori Pertanggungjawaban Hukum	Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum
Metode Penelitian	: Normatif	Normatif
Pendekatan	: Pendekatan undang- undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus	Pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual

Nama Penulis : Widodo Dwi Putro		
Judul Tulisan : Perlindungan Hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik (studi kasus putusan mahkamah agung nomor 1017 k/pdt/2008).		

Kategori	: Tesis	
Tahun	:2016	
Perguruan Tinggi	: Universitas Hasanuddin	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Penelitian Penulis
Isu Permasalahan	: 1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik? 2. Bagaimana keabsahan jual beli antara penjual dengan pembeli yang beriktikad baik?	1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik katas gugatan pembatalan jual beli tanah oleh para ahli waris? 2. Bagaimana Solusi Terhadap Kerugian Yang Dialami Pembeli Akibat Gugatan Para Ahli Waris Penjual?
Teori Pendukung	: Teori tanggung jawab dan teori kepastian hukum	Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum
Metode Penelitian	: Normatif	Normatif
Pendekatan pendekatan konseptual	: Pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual	Pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, serta memastikan bahwa masyarakat dapat menikmati seluruh hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁷ Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain, serta memberikan jaminan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diakui oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum mencakup serangkaian tindakan yang harus diambil oleh aparat penegak hukum untuk menciptakan rasa aman, baik secara fisik maupun mental, dari gangguan atau ancaman yang datang dari pihak manapun.⁸

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum, untuk melindungi dari tindakan sewenang-wenang.⁹

Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan suatu bentuk upaya untuk menjaga masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa dan bertentangan dengan ketentuan hukum, dengan tujuan untuk menciptakan suasana yang tertib dan damai, sehingga setiap orang dapat menjalani hidupnya secara bermartabat sebagai manusia.¹⁰ Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah langkah untuk menjaga hak-hak individu melalui penyesuaian antara nilai-nilai atau norma-norma yang tercermin dalam perilaku dan tindakan, guna mewujudkan ketertiban dalam hubungan sosial antar sesama manusia.¹¹

Perlindungan hukum merujuk pada upaya yang diberikan untuk melindungi setiap individu dalam memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan dirinya. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, perlindungan hukum mencakup tindakan preventif dan represif yang diambil oleh pemerintah untuk memastikan bahwa hak-hak individu terlindungi, baik secara fisik maupun mental, sehingga rasa aman dapat tercapai. Dengan demikian, perlindungan hukum mencerminkan fungsi hukum, yaitu sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian.

⁷ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-V, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 54.

⁸ Ibid, hlm.74.

⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, PT Bima ilmu, hlm. 25.

¹⁰ Setiono, 2004, *Rule of Law(Supremasi Hukum)*, Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Hlm.3.

¹¹ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm 14.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu bentuk upaya untuk menjaga hak-hak subjek hukum melalui penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pelaksanaannya dijamin melalui pemberian sanksi tertentu. Perlindungan hukum ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu:¹²

- a. Perlindungan Hukum Preventif
Merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan mencegah terjadinya pelanggaran sebelum pelanggaran itu terjadi. Ini terlihat dalam adanya peraturan yang bersifat mengatur dan memberikan pedoman agar pihak-pihak terkait memahami batasan dan kewajiban hukum mereka.
- b. Perlindungan Hukum Represif
Perlindungan jenis ini diberikan setelah suatu pelanggaran terjadi, berupa penjatuhan sanksi seperti denda, hukuman pidana, atau sanksi lainnya, sebagai bentuk penyelesaian terhadap sengketa atau pelanggaran hukum yang telah terjadi.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai Aspek tersebut berkaitan dengan tanah dari sudut pandang yuridis, yaitu yang berhubungan langsung dengan hak atas tanah sebagai bagian dari permukaan bumi, yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Pasal ini menetapkan bahwa berdasarkan hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada individu maupun kelompok, serta badan hukum, baik secara pribadi maupun bersama-sama.¹³

Pasal Adapun Definisi Tanah menurut beberapa Ahli dan juga Doktrin dari para Ahli yaitu:

- a. Effendi Perangin
Menyatakan Hukum tanah merujuk pada sekumpulan peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, serta lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret terkait dengan tanah.¹⁴
- b. Martin Dixon
Bahwa Tanah merupakan asset fisik dan merupakan hak. Tanah mengandung kekhususan yakni harus memenuhi kebutuhan dalam kehidupan sosial, yang

¹² Ibid, hlm. 20.

¹³ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07.

¹⁴ Urip Santoso, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, Hlm.10.

mengandung makna adanya sistem hukum tanah yang berfungsi untuk menjamin kemanfaatan tanah untuk kepentingan bersama.¹⁵

Definisi tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang memiliki batasan tertentu. Dalam pengertian yuridis, kata Tanah merujuk pada permukaan bumi, sementara hak atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas, bersifat dua dimensi dengan ukuran panjang dan lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada individu dan dimiliki dengan hak-hak yang diatur dalam UUPA, untuk digunakan dan dimanfaatkan.

2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Dalam konteks agraria, tanah merujuk pada bagian dari permukaan bumi. Di sini, yang dimaksud dengan tanah bukanlah pengaturan terhadap semua aspek tanah, melainkan hanya salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut sebagai hak. Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki atas bagian tertentu dari permukaan bumi, yang bersifat terbatas dan memiliki dua dimensi, yaitu panjang dan lebar. Dengan demikian, yang dimiliki melalui hak atas tanah adalah suatu area spesifik dari permukaan bumi tersebut. Meskipun demikian, wewenang untuk menggunakan hak tersebut juga mencakup pemanfaatan bagian dari tubuh bumi yang ada di bawahnya, serta air dan ruang yang ada di atasnya.¹⁶

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan otoritas kepada pemegangnya untuk mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut. Dalam konteks hukum tanah, istilah "tanah" dipahami dalam arti yuridis, yang telah diatur dengan batasan resmi berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini ditegaskan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah "atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya."

Negara menguasai tanah dan dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak menguasai Negara memberi wewenang untuk:¹⁷

¹⁵ Triana Rejekiingsih, 2016, *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)*, Yustisia: Universitas Sebelas Maret, Vol. 5, No.2, Hlm. 306.

¹⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia -Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I: Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, hlm 18

¹⁷ Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, PT Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hlm. 100.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa,
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam hukum tanah yang berlaku di Indonesia, terdapat juga penguasaan atas tanah secara yuridis, yang tidak memberikan wewenang untuk menguasai tanah tersebut secara fisik. Hak penguasaan atas tanah mencakup serangkaian kewenangan, kewajiban, dan larangan bagi pemegang hak untuk melakukan tindakan tertentu terkait tanah yang dimiliki. Apa yang diperbolehkan, wajib dilakukan, atau dilarang untuk dilakukan, yang menjadi inti dari hak penguasaan, berfungsi sebagai kriteria atau pembeda antara berbagai jenis hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan.

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah yaitu:¹⁸

- 1) Hak Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan ini belum dihubungkan secara langsung dengan tanah dan individu atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan yang mengatur penguasaan atas tanah adalah:
 - a) Menetapkan nama pada hak penguasaan yang dimaksud;
 - b) Menetapkan Menentukan isi hak tersebut, yaitu mengatur apa yang boleh, wajib, dan dilarang dilakukan oleh pemegang hak serta durasi penguasaannya;
 - c) Mengatur hal-hal terkait subjeknya, siapa yang berhak menjadi pemegang hak dan syarat-syarat untuk penguasaan tersebut;
 - d) Mengatur hal-hal terkait dengan tanahnya.tanahnya.
- 2) Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Dalam hal ini, hak penguasaan atas tanah sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan individu atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Dalam hukum tanah nasional kita ditetapkan hierarki penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA), yakni:¹⁹

- 1) Hak Bangsa Indonesia
Menurut Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Bangsa Indonesia adalah hak dari Bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia.

¹⁸ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenata Group. Jakarta, hlm 74

¹⁹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta, jlm 15.

Hak Bangsa mengandung unsur kepemilikan serta kewenangan untuk mengatur dan mengelola penggunaan tanah bersama yang dimiliki. Hak Bangsa atas tanah bersama bukanlah hak milik secara yuridis. Dengan demikian, dalam hak Bangsa juga terdapat hak milik pribadi atas tanah, sementara wewenang untuk mengaturnya diserahkan kepada negara.

2) Hak menguasai Negara

Hak Hak penguasaan negara berasal dari pemberian kuasa oleh Bangsa Indonesia kepada Negara sebagai Wakil Kekuasaan Rakyat Indonesia (Badan Penguasa) berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 UUPA.

3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat diatur di dalam pasal 3 jo pasal 5 UUPA. Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Pemegang Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat, sedangkan yang menjadi objek hak ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat territorial yang bersangkutan. Hak ulayat mempunyai kekuatan yang berlaku ke dalam dan keluar. Kedalam berhubungan para warganya, Sedangkan kekuatan yang berlaku keluar dalam hubungannya dengan anggota hukum adatnya, yang disebut "orang luar" atau "orang asing".²⁰

4) Hak-Hak Individual (hak-hak perorangan atas tanah)

Hak-hak individual (hak perorangan atas tanah) terdiri atas:²¹

a) Hak atas tanah. Pertama, hak atas tanah primer, yaitu hak yang berasal langsung dari negara dan diberikan oleh negara kepada pemegangnya. Jenis-jenisnya meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Kedua, hak atas tanah sekunder, yaitu hak yang diperoleh dari pemilik tanah melalui perjanjian. Jenis-jenisnya termasuk hak guna bangunan, hak pakai, hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan lain-lain (Pasal 37, 41, dan 53 UUPA).

b) Wakaf (Pasal 49 UUPA), Tanah wakaf yaitu hak atas tanah yang semula merupakan hak primer Terdiri dari Hak milik, Hak Guna bangunan, Hak guna usaha, Hak pakai, atau tanah girik dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk diwakafkan.

c) Hak Jaminan atas tanah: yang terdiri dari Hak tanggungan (PASAL 23, 33, 39, 51 UUPA, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999).

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dan penjelasan pada pasal-pasal lainnya, yaitu:²²

a. Hak Milik (HM)

²⁰ Ibid, hlm 19.

²¹ Ibid, hlm 13.

²² Waskito dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Prenadamedia Group, Jakarta, Hlm 26.

Hak Milik merupakan hak yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling lengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya. Adapun syarat-syarat agar suatu objek hukum dapat memiliki Hak Milik (HM) adalah:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (badan-badan dan keagamaan, sosial dan lain-lain).

Hak Milik adalah hak atas tanah yang paling banyak dimiliki dan diinginkan oleh masyarakat Indonesia karena sifat-sifatnya sebagai berikut:

- a) Merupakan hak yang dapat diwariskan turun-temurun, paling kuat, dan paling lengkap.
- b) Dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain.
- c) Dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Meskipun Hak Milik merupakan hak terkuat, namun Hak Milik dapat hapus oleh hal-hal sebagai berikut:

- 1) Tanah dapat menjadi milik negara karena pencabutan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, pembiaran tanah yang terbengkalai setelah melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan, serta berdasarkan ketentuan kewarganegaraan sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- 2) Tanah bisa musnah, biasanya akibat bencana alam seperti abrasi, erosi, tanah longsor, dan sejenisnya.UUPA.

Meskipun Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan lengkap, hak ini tidak bersifat tanpa batas. Hal ini berbeda dengan hak Barat sebelumnya yang cenderung mutlak. Batasan kepemilikan dalam Hak Milik terkait luas tanah adalah: (a) Kepemilikan tanah pertanian tidak boleh melebihi batas maksimum yang ditetapkan, (b) Tanah pekarangan tidak boleh melebihi sekitar 2 hektar. Jika melebihi 2 hektar, tanah tersebut dianggap sebagai tanah pertanian.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengelola tanah yang dikuasai oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, untuk keperluan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU diberikan luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan Teknik perusahaan yang baik. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun serta dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

Subjek hak dapat mempunyai HGU menurut pasal 30 UUPA adalah:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang memegang Hak Guna Usaha (HGU) namun tidak lagi memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 30 UUPA, diwajibkan untuk melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi

persyaratan, dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Apabila dalam batas waktu tersebut hak tersebut tidak dialihkan atau dilepaskan, maka HGU akan berakhir secara otomatis, dengan tetap menghormati hak-hak pihak lain sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Batasan kepemilikan dalam Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut:

- 1) Perorangan untuk tanah pertanian 5-25 hektar.
- 2) Badan hukum untuk tanah pertanian di atas 25 hektar.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan jangka waktu maksimal selama 30 tahun. Pihak yang dapat menjadi pemegang HGB, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 UUPA, adalah:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang memegang Hak Guna Bangunan (HGB) namun tidak lagi memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 36 UUPA, wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi ketentuan dalam jangka waktu satu tahun. Ketentuan ini juga berlaku bagi penerima HGB yang ternyata tidak memenuhi syarat yang ditentukan. Jika dalam jangka waktu tersebut hak tersebut tidak dialihkan atau dilepaskan, maka HGB akan berakhir secara otomatis, dengan tetap menghormati hak-hak pihak lain sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

d. Hak Pakai (HP)

Hak Pakai (HP) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain, yang memberikan kewenangan dan kewajiban sesuai dengan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut, selama tidak bertentangan dengan prinsip dan ketentuan dalam undang-undang ini, dan bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa atau pengelolaan tanah. Subjek hak yang dapat mempunyai Hak Pakai sesuai pasal 42 UUPA adalah:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Orang asing berkedudukan di Indonesia.
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai dapat di berikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) dan (2) PMNA/KBPN No.9 tahun 1999. Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada badan-badan hukum sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah, antara lain:

- a) Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah provinsi atau kabupaten atau kota, dengan contoh antara lain: Pemerintah Daerah, Sekretariat Negara (HPL Kompleks Kemayoran dan HPL Gelora Bung Karno diatur dalam Keppres No. 47 Tahun 1984).
- b) Badan Usaha Milik Negara, dengan contoh antara lain: Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS).
- c) Badan Usaha Milik Daerah.
- d) PT Persero, dengan contoh antara lain: PT (PERSERO) Pelabuhan Indonesia diatur dalam PP No. 64 Tahun 2015 tentang Kepelabuhan, PT Kereta Api, diatur dalam UU No. 23 Tahun 2007 dan PP No. 19 Tahun 1998 tentang pengalihan bentuk perusahaan umum (Perum) kereta api menjadi perusahaan perseroan (persero), PT (Persero) Angkasa Pura.
- e) Badan otorita
- f) Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

Berbeda dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai, maka Hak Pengelolaan secara jelas dinyatakan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Akta Peralihan Hak atas Tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Hal ini berbeda dengan proses pengalihan suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan miliknya kepada orang lain. Dengan peralihan hak atas tanah tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat dilakukan dengan berbagai metode, seperti melalui jual beli, tukar menukar, perjanjian pengalihan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disetujui oleh para pihak yang terlibat, di luar pihak pemerintah, untuk keperluan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak mensyaratkan ketentuan khusus.

Menurut Hartanto, secara teori, dalam hukum kebendaan, suatu hak atas benda dikatakan beralih ketika hak atas tanah berpindah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain akibat kematian pemegang hak tersebut. Sementara itu, hak atas tanah dikatakan dialihkan atau dipindahkan jika pemegang hak menyerahkan hak tersebut kepada pihak lain melalui suatu perbuatan hukum yang disengaja, dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak atas tanah yang dialihkan.²³

Arba menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih atau dengan cara dialihkan.²⁴

a. Beralih

Akta peralihan hak atas tanah terjadi tanpa melalui perbuatan hukum tertentu, artinya hak atas tanah tersebut beralih dengan sendirinya menurut hukum. Salah satu

²³ Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan*, Surabaya:Justisia, hlm.66

²⁴ Arba H.M, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 145-146

contoh peralihan hak atas tanah yang terjadi secara otomatis adalah pewarisan tanpa wasiat, di mana hak tersebut beralih kepada ahli waris. Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, yang bergantung pada sistem hukum waris yang digunakan oleh pewaris dan ahli waris, apakah berdasarkan hukum agama atau hukum adat. Peralihan hak waris terjadi setelah pewaris meninggal dunia, di mana hak warisan tersebut secara otomatis beralih kepada ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum. Hukum tanah mengatur mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan serta prosedur pemberian surat tanda bukti kepemilikan atas tanah tersebut kepada para ahli waris.

b. Dialihkan atau Pemindahan Hak

Perpindahan hak atas tanah terjadi melalui perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang hak untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Bentuk-bentuk pemindahan hak tersebut meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian berdasarkan adat, penyertaan dalam perusahaan atau inbreng, serta hibah wasiat atau *legate*.

4. Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah

Pemilikan hak atas tanah oleh perorangan atau badan hukum harus dapat dibuktikan secara jelas. Pembuktian tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai macam alat bukti. Namun, bukti yang dianggap paling kuat dan sah adalah sertifikat tanah, karena sertifikat tersebut merupakan bukti otentik atas kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan.²⁵

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa untuk memastikan kebenaran data yuridis terkait hak-hak lama dan guna keperluan pendaftaran tanah, hal tersebut dapat dibuktikan melalui dua cara, yaitu:²⁶

- a. Hak atas tanah yang berasal dari pengakuan atas hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti yang menunjukkan eksistensinya, seperti dokumen tertulis, kesaksian, dan/atau pernyataan dari pihak yang berkepentingan. Seluruh bukti tersebut akan dinilai keabsahannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dan dinyatakan cukup sebagai dasar untuk mendaftarkan hak atas tanah, pemilik hak, serta hak-hak lain yang membebaninya;

Pada prinsipnya, bukti kepemilikan terdiri dari dokumen yang menunjukkan bahwa seseorang atau badan hukum adalah pemegang hak atas tanah pada saat berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Jika hak tersebut berpindah tangan, maka bukti kepemilikan harus berkelanjutan hingga sampai kepada pemegang hak saat dilakukan pencatatan atau pembukuan hak. Bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa:

- 1) *Groose akta eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonnantie*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonvensi menjadi hak milik;

²⁵ Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, hlm 27.

²⁶ Ibid, hlm. 23.

- 2) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
 - 3) Surat keputusan pemberian hak atas hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA;
 - 4) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan;
 - 5) Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tanahnya belum dibukukan.²⁷
- b. Jika alat-alat pembuktian tidak tersedia secara lengkap, Pendaftaran hak dapat dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik yang dilakukan oleh pemohon pendaftaran dan pihak sebelumnya, dengan memenuhi persyaratan berikut:
- 1) Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
 - 2) Kenyataan penguasaan tanah dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - 3) Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
 - 4) Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengadilan;
 - 5) Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah Pasal 1457 mengatur: "Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat-sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum, maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Jual Beli Tanah merupakan pengalihan hak atas tanah kepada orang dari penjual kepada pembelitanah. Pengalihan atas hak tanah yang dimaksud ialah bukan saja jual beli, melainkan juga hibah, tukar menukar, wasiat dan perbuatan lain yang

²⁷ Ibid, hlm 31-32.

bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Yang berarti beralihnya hak milik atas tanah terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa yang berkaitan dengan hukum.

Menurut M. Yahya Harapah yang dimaksud dengan jual beli adalah : “suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (zaak) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya”.²⁸

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah yang dibayar kontan atau baru dibayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus di bayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat selesainya jual beli.²⁹

2. Asas Hukum Perjanjian Jual Beli

Jual beli merupakan perjanjian penting yang kita lakukan sehari-hari, namun kita kadang tidak menyadari bahwa apa yang kita lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat- akibat hukum tertentu. Adapun asas-asas jual beli yang termasuk kedalam hukum kontrak ini. Ahmadi Miru merangkumnya sebagai berikut:³⁰

a. Asas konsensualisme

Sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Perjanjian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat

²⁸ M.Yahya Harapah, 1996, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan Kedua, Bandung: Alumni, hlm 6.

²⁹ Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 72

³⁰ Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 3-5.

obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak yang memenuhi kontrak tersebut

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III KUH Perdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap Pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

c. Asas Mengikat Kontrak (*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.

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan iktikad baik.

3. Prinsip-Prinsip Penting dalam Jual Beli Tanah

Beberapa Prinsip-Prinsip penting terkait dengan jual beli tanah, antara lain:³¹

- a. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam jual beli tanah tentu saja pemegang hak milik atas tanah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memperalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui praktik jual beli;
- b. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik lain sebelum tanah yang bersangkutan di jual kepada pihak lain;
- c. Pada dasarnya jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lain ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan;
- d. Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, demikian juga terhadap pembeli yang belum memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau di bawah pengampuan);

³¹ Simun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm 78-79.

- e. Berkaitan dengan objek yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertaniannya apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagian- bagian kecil. Sebagai solusi boleh dilakukan penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak menjadi pemecahan tanah pertanian;
- f. Apabila sebidang tanah akan di jual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain maka penjualan tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri;
- g. Sebelum melakukan jual beli tanah perlu diperhatikan mengenai objeknya, apakah sudah bersertifikat atau belum. Dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan objek jual beli sudah bersertifikat agar terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya;
- h. Berkaitan dengan objek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara absantee yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada di luar Kecamatan tempat tinggal pemilikannya;
- i. Berdasarkan hukum yang sebenarnya yang menjadi objek jual beli tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari subjek hak yang lain. Pada dasarnya berdasarkan ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain.

D. Tinjauan Umum Tentang Asas Iktikad Baik

1. Pengertian Iktikad Baik

Mariam Darus, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dalam orasi yang berjudul “Perkembangan Prinsip Iktikad Baik sebagai Asas Umum di Dalam Hukum Indonesia” menyatakan bahwa iktikad baik berada di bidang hukum perdata khususnya harta kekayaan. Asas iktikad baik lahir pada Zaman Romawi. Saat itu, iktikad baik direfleksikan dalam perjanjian adalah bonafides yang berarti perbuatan seseorang yang dilakukan secara wajar dan patut. Jadi suatu perbuatan tersebut dilakukan tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain dan para pihak dipercaya. Iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Selain itu, Mariam Darus merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Read*) tanggal 9 Februari 1923 yang merumuskan atau memperjelas maksud dari iktikad baik. Menurut Putusan Hoge Read tersebut bahwa perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan syarat-syarat kewajaran (*Redelijkheid*) dan kepatutan (*billijkheid*).³²

Inti konsep bona fides adalah fides. Fides kemudian diperluas ke arah bona fides. Fides merupakan suatu konsep yang pada mulanya merupakan sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada

³² Professor Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Bedah Definisi Asas Iktikad Baik. <https://HukumOnline> Diakses pada tanggal 20 Juli 2025

orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lain.³³

Dalam bahasa Indonesia, frasa "iktikad baik" terdiri atas dua komponen, "iktikad" yang berarti kepercayaan atau keyakinan yang teguh dan tidak gampang bergeser, serta "baik", yang merepresentasikan kualitas positif atau menguntungkan. Beriktikad berarti memiliki keyakinan yang kuat terhadap sesuatu, benar- benar percaya pada suatu hal, dan memiliki hasrat yang sungguh- sungguh terhadap sesuatu.

Dalam konteks KUHPerdara, terutama Pasal 1338 ayat 3, disebutkan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada asas iktikad baik. Ini menggarisbawahi bahwa tidak hanya iktikad baik yang menjadi dasar pelaksanaan, namun juga penghormatan terhadap norma-norma kesusilaan dan kepatutan adalah esensial dalam setiap perjanjian. Prinsip ini mendukung pengaturan perjanjian agar berlangsung dengan adil dan sesuai dengan nilai-nilai moral yang berlaku.

Pengertian iktikad baik menurut para ahli :

- a. Sutan Remhy Sjahdeini menjelaskan bahwa "iktikad baik" adalah keinginan dari suatu pihak dalam perjanjian untuk menghindari menimbulkan kerugian pada pihak lain yang turut serta dalam perjanjian itu atau pada kepentingan umum. Hal ini menegaskan pentingnya asas iktikad baik dalam menjaga integritas dan keadilan dalam suatu perjanjian.³⁴
- b. Menurut perspektif yang diungkapkan oleh Muladi Nur, konsep iktikad baik terbagi menjadi dua kategori, yaitu iktikad baik subyektif dan iktikad baik objektif. Iktikad baik subyektif berhubungan dengan kejujuran pribadi seseorang dalam menjalankan kegiatan hukum. Sementara itu, iktikad baik objektif berkaitan dengan kewajiban menjalankan perjanjian yang sesuai dengan norma kesopanan umum atau yang dianggap pantas oleh masyarakat luas.³⁵

Asas iktikad baik yang terkandung dalam pembentukan perjanjian diuraikan dengan jelas dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Menurut pasal ini, perjanjian yang telah disusun sesuai dengan aturan hukum memiliki kekuatan mengikat setara dengan undang- undang bagi semua pihak yang berpartisipasi. Perjanjian ini hanya dapat diakhiri melalui kesepakatan kolektif antar pihak atau karena alasan-alasan spesifik yang sudah ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, pelaksanaan dari perjanjian tersebut harus dijalankan dengan iktikad baik oleh semua pihak.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut, asas iktikad baik menjadi syarat esensial yang harus dijunjung oleh setiap pihak dalam sebuah perjanjian. Iktikad baik terbagi menjadi dua pengertian, yaitu:

- 1) Iktikad baik secara obyektif, yang menekankan bahwa pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan norma-norma kesusilaan dan kepatutan. Hal ini

³³ Saul Latvinoff, "Good Faith", Tulane Law Review, Vol 71 No. 6, January 2000, hlm 1646-1648.

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, hlm 122.

³⁵ Nur Muliadi. *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Baku (Standard Contract)*. www.pojokhukum.com.

menunjukkan bahwa perjanjian tersebut harus dijalankan sedemikian rupa agar tidak membawa kerugian kepada salah satu pihak.

- 2) Iktikad baik secara subyektif, yang berkaitan dengan keadaan batin individu yang terlibat dalam perjanjian. Dalam konteks hukum benda, iktikad baik ini dapat diinterpretasikan sebagai sebuah tindakan yang dilandasi oleh kejujuran.

2. Unsur-Unsur Iktikad Baik

Asas iktikad baik adalah prinsip esensial yang mengatur pelaksanaan kontrak. Semua pihak dalam suatu kontrak diwajibkan untuk berlaku sesuai dengan asas iktikad baik, yang berarti bahwa mereka harus menjalankan kewajiban mereka berdasarkan standar etika dan moral yang berlaku. Prinsip keberadaan ini mendapatkan pengakuan dalam Pasal 1339 KUHPerdata yang menegaskan bahwa isi kontrak tidak hanya mencakup elemen-elemen yang secara eksplisit dinyatakan, tetapi juga segala hal yang secara inheren diminta oleh norma-norma kepatutan, kebiasaan, serta ketentuan perundang-undangan. Hal ini menunjukkan pentingnya pemahaman luas terhadap isi kontrak dalam praktik hukum, yang tidak hanya terbatas pada apa yang tertulis namun juga pada iktikad baik yang harus dijaga dalam setiap transaksi hukum.³⁶

Unsur-unsur iktikad baik yang berperan sebagai pembatas dalam pengaplikasian prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mencakup beberapa aspek berikut:³⁷

- a. Keadilan serta kewajaran;
- b. Eksploitasi situasi;
- c. Intimidasi, kekeliruan, serta penipuan;
- d. Kejujuran serta kepatuhan terhadap aturan;
- e. Aplikasi asas Iktikad baik di berbagai negara.

3. Iktikad Baik Dalam Jual Beli

Dalam perjanjian, terdapat asas iktikad baik, yang berarti bahwa setiap orang yang membuat perjanjian harus melakukannya dengan niat yang baik. Iktikad baik adalah konsep yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga sering kali dipahami melalui peristiwa-peristiwa yang terjadi di pengadilan. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kesesuaian. Meskipun sulit untuk merumuskan definisi iktikad baik, hal ini tidak membuat istilah tersebut menjadi asing, melainkan hanya mencerminkan adanya perbedaan definisi yang diberikan oleh berbagai ahli.

Ketentuan dalam Pasal 531 KUH Perdata, bahwa *bezit* adalah beriktikad baik bilamana *bezitter* memperoleh suatu kebendaannya diantara cara untuk memperoleh hak milik, dimana dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung didalamnya. Artinya *bezitter* yang jujur adalah *bezitter* yang memang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut.

Menurut Subekti keberadaan iktikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, iktikad baik sebagai sikap batin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat

³⁶ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 238.

³⁷ Luh Nila Winarni, 2015, *Asas Iktikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 11 Nomor 21, hlm 4-9

yang lebih tertib. Ketiadaan iktikad baik dalam hubungan masyarakat mengarah pada perbuatan yang secara umum di cela oleh masyarakat, celan datang dari sikap batin pembuat yang tidak memiliki iktikad baik, sikap batin mengarah pada kesengajaan pembuat yang secara psikologis menyadari perbuatannya serta akibat yang melekat atau mungkin timbul dari perbuatan tersebut.³⁸

E. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.³⁹

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴⁰

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah- kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁴¹

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁴²

a. Perlindungan Hukum Preventif

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

b. Perlindungan Hukum Represif

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

³⁸ R, Subekti, *Op Cit*, hlm. 23.

³⁹ Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, hlm. 74

⁴⁰ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 3

⁴¹ Muchsin, *Op Cit*, hlm. 14.

⁴² Muchsin, *Op Cit*, hlm. 20.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :⁴³

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

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

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah salah satu asas terpenting dalam negara hukum yang digunakan untuk ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.⁴⁴ Kepastian hukum mengandung arti kepastian aturan dalam undang-undang yang tidak dapat ditafsirkan secara berlainan. Selanjutnya dijelaskan pengertian kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo dalam bukunya merupakan salah satu nilai dasar hukum.⁴⁵ Kepastian hukum juga mengandung aspek konsistensi walaupun suatu peraturan perundang-undangan diimplementasikan dalam waktu dan ruang yang berbeda.⁴⁶ Adapun menurut Gustav Radbruch yang dikutip oleh Theo Huijbers,

⁴³ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm.30

⁴⁴ Mochtar Kusumaatmadja, 2022, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Bandung, Alumni, hlm. 3

⁴⁵ Satjipto Rahardjo, Op Cit, hlm. 19

⁴⁶ Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum Edisi Baru*, cetakan kelima, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 63

pengertian hukum dapat dibedakan 3 (tiga) aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, dimana aspek tersebut adalah:

- a. Kepastian hukum;
- b. Keadilan; dan
- c. Daya guna atau kemanfaatan⁴⁷

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum. Dalam hal peristiwa konkrit hukumlah yang harus berlaku pada dasarnya tidak boleh menyimpang. Sesuai peribahasa hukum "*Fiat juslitia et perereat moudus*" yang artinya meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan. Hal itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *Yustisiabel* (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh apa yang diharapkan masyarakatnya. Mengharapkan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Kepastian hukum diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum memberi petunjuk kepada kita apa yang benar apa yang tidak.⁴⁸

Kemudian menurut Peter Mahmud Marzuki⁴⁹ kepastian hukum mengandung dua pengertian. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.

Menurut Apeldoorn, Kepastian hukum mempunyai dua segi, Pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim. Dalam paradigma positivism definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung

⁴⁷ Theo Huijbers, 2007, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah*, cetakan ke-14, Yogyakarta, Kanisius, hlm. 163

⁴⁸ <https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-penegakan-hukum>

⁴⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 158.

tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum.⁵⁰

F. Kerangka Pikir

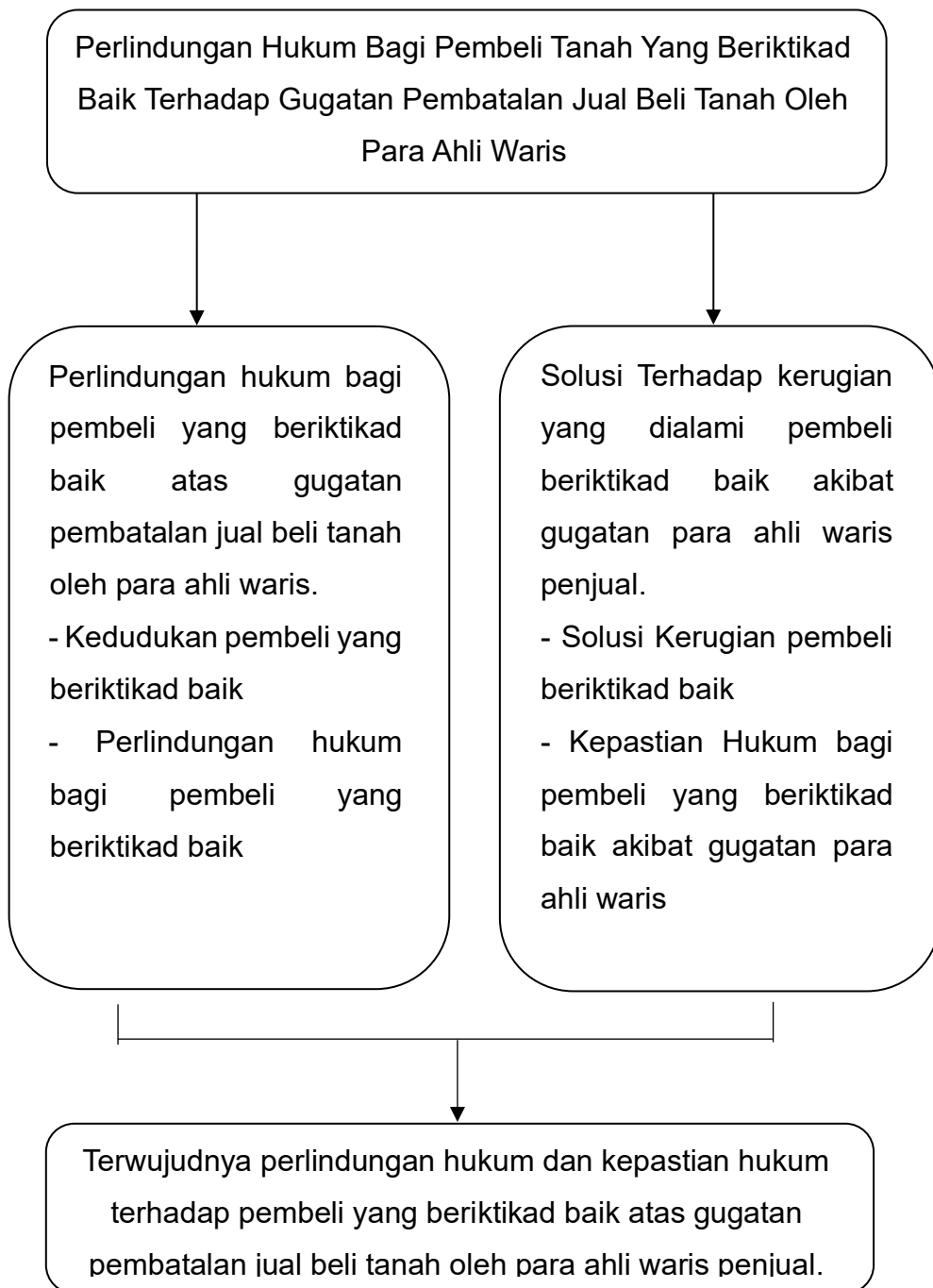
Dalam penelitian ini yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris, penulis mengangkat 2 (dua) rumusan masalah, yaitu pertama Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik Atas Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris? dan rumusan masalah yang kedua adalah Bagaimana Solusi Terhadap Kerugian Yang Dialami Pembeli Akibat Gugatan Para Ahli Waris Penjual?

Berdasarkan dari rumusan masalah di atas, penulis menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beriktikad Baik yang ditinjau dari teori Perlindungan Hukum. Selanjutnya penulis menganalisis dan mengkaji Solusi Terhadap Kerugian yang dialami Pembeli Beriktikad Baik Akibat Gugatan Para Ahli Waris yang ditinjau dari teori kepastian hukum.

Hasil dari analisis dan kajian dari penelitian ini akan menghasilkan output yaitu terwujudnya Perlindungan Hukum dan kepastian hukum terhadap pembeli Yang beriktikad Baik Atas Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris Penjual.

⁵⁰ L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT.Revika Aditama, Bandung, hlm.82-83.

G. Bagan Kerangka Pikir



H. Definisi Operasional

1. Pembeli adalah Orang yang memperoleh barang sebagai imbalan atas pembayaran.
2. Tanah adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air.
3. Iktikad baik adalah kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakukan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.
4. Gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa, di mana sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu penggugat dan tergugat.
5. Jual Beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.
6. Perlindungan Hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada.
7. Kepastian Hukum adalah jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan