

## **BAB II**

### **KOHERENSI ASAS KEADILAN DENGAN PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI BERTIKAD BAIK**

#### **2.1 HAK MILIK ATAS TANAH**

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, dengan demikian fungsi daripada sertifikat dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telag jelas namanya tercantum dalam sertifikatitu.<sup>11</sup>

Kemudian dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luas, batas-batas, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah yang dimaksud.

Kitab Undang-Undang hukum perdata juga menyatakan dalam Pasal 1865 dan Pasal 1866 tentang pembuktian pada umumnya yang berbunyi bahwa setiap orang yang

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta 2010, cetakan ke-2, hal 248.

mendalikan bahwa dia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantu suatu hak orang lain menunjuk pada peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut dengan alat-alat bukti yang terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah dan segala sesuatu dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan, apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atau penguasaan tanah maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima segala keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Namun jika ternyata ada kesalahan didalamnya maka diadakan perubahan atau pembetulan seperlunya, dalam hal ini yang mempunyai kewenangan untuk pembetulan bukan dari pihak pengadilan tetapi instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu dengan syarat pihak yang telah dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dimaksud.<sup>12</sup>

Terkait dengan berlakunya sertipikat sangat penting setidaknya karena sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat pemilik sertifikat merasa tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh orang lain, penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanag, sertifikat pemilik hak atas tanah tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan, selain itu sertifikat mempunya nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang.

---

<sup>12</sup> Prof.R.Subekti,S.H. dan R.Tjitrosudibio, *kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, Hal 475.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia pasal 19 ayat 2 sub c, pengetahuan dari hal tersebut adalah bahwa data fisik dan yang ada pada dilapangan harus sesuai dengan yang tercantum pada arsip tanah maupun surat ukur, karena dengan hal tersebut sebagai data yang benar kecuali dapat dibuktikan oleh pihak pengadilan, namun sebaliknya apabila tidak dapat membuktikannya maka harus dapat diteriam sebagai data yang benar dalam melakukan tindakan hukum ataupun ke perkara pengadilan, sehingga harus dapat dipastikan data tersebut harus benar sesuai dengan keadaan yang ada pada arsip Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 32 adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dalam melakukan pendaftaran pemerintah harus menggunakan sistem yaitu sistem publikasi negatif, khususnya pada ayat 2 pasal 32 bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama seseorang atau badan hukum lain jila selama lima tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak menuntut, mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertifikat tersebut, jadi sertifikat hak atas merupakan salinan buku tanah atau dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya dan kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertifikat hak atas tanah.<sup>13</sup>

Dengan demikian seseorang memiliki sertifikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hal 482.

hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali, sehingga sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah sehingga baik sekali apabila Peraturan Menteri Araria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yang merupakan peraturan operasional dari peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan yaitu bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertifikat tanah apalagi Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam pasal 32 yang mrefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia, dari stelsel negatif yang menjadi stelsel negatif plus, sengketa pertanahan dalam pula timbul dari dasar penerbitan suatu sertifikat tanah, untuk selanjutnya memperdalam analisa tentang kompetensi peradilan perlu juga dicermati tentang alat bukti yang terbit dari suatu proses pendaftaran tanah dan merupakan unsur yang dominan untuk menentukan kompetensi peradilan. Sertifikat adalah salinan dari buku yang merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan berikutnya.

Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dikatakan kuat dan sempurna yaitu sebagai berikut :

1. Bukti surat yang didalamnya terdapat empat hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu :
  - a. status dan dasar hukum, hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.

- b. Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek, untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.
  - c. Letak dan luas obyek tanah atau, hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut.
  - d. Prosedur penerbitan diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.
2. Bukti fisik yang dimiliki bertujuan untuk memberikan kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda.

Keluarnya peraturan presiden nomor 34 tahun 2003 tentang kebijakan nasional dibidang pertanahan yang memberikan mandat kepada badan pertanahan nasional (BPN) untuk menyempurnakan Undang-Undang Pokok Agraria 1960 diharapkan bisa membenahi sengketa agrarian, juga terkait dengan permasalahan atau sengketa yang sering terjadi dibidang pertanahan, posisi rakyat selalu dilemahkan dengan tidak memiliki dokumen yang legal atau dokumen yang tidak disahkan menurut hukum seperti sertifikat, dan kemudian rakyat mengklaim tanah hanya berdasarkan kepada fakta historis belaka, jika dokumen legal seperti sertifikat pun terkadang belum bisa membuktikan kepemilikan secara sah terhadap tanahnya apalagi hanya dengan mengandalkan aspek historis semata tentu akan jauh lebih sulit untuk mendapatkan pengakuan.

Menurut ketentuan Pasal 9 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria memuat ketentuan yang menyebutkan jaminan bagi setiap individu memiliki tanah, mengacu pada ketentuan tersebut semestinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan

dokumen legal untuk kepentingan rakyat, namun pada kenyataannya belum berpihak pada rakyat, ketidakjelasan aturan perundang-undangan membuat posisi rakyat terpinggirkan, sehingga lemahnya masyarakat dalam sengketa pertanahan dikarenakan kurangnya kesadaran ataupun pemahaman masyarakat akan undang-undang dan peraturan hukum lainnya dibidang pertanahan dan kurang adanya koordinasi antar instansi yang terkait dengan masalah tanah tersebut bahkan sering tidak ada persepsi yang sama mengenai pengertian yang terkandung dalam peraturan-peraturan pertanahan yang ada dan juga masih banyak yang perlu disempurnakan sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan.

Pada dasarnya karena pendaftaran tanah itu adalah semata-mata untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan hak maka data yang diperoleh haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya daripada status tanah tersebut, karena itu diperlukan suatu ketelitian yang cermat dalam memperoleh data baik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah maupun kegiatan mengenai pemeliharannya. Penerbitan sertifikat pasal 31 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tanda bukti hak yaitu untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau kota setempat ditandatangani oleh ketua panitia adjudikasi yaitu suatu kepanitian yang melakukan pendaftaran tanah dari desa demi desa atau pembantu dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas nama kepala kantor pertanahan nasional, dan kemudian setelah terdaftar pemerian sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang bersangkutan atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sertifikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga Negara atau

pemerintah, menurut pendapat Yamin dan Rahim Lubis bahwa sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan kepemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, kemudian dapat disimpulkan bahwa makna sertifikat tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai lembaga atau institusi Negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh Negara untuk menerbitkannya. Sertifikat sebagai dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN RI didalamnya termuat data fisik dan data yuridis.<sup>14</sup>

Konstruksi hukum sertifikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundang, didalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga UUPA didalam pasal 19 ayat 1 dan 2 disebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,

---

<sup>14</sup> Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2010, Hal 204.

pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip Negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas yang sudah terdaftar, bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Kemudian berdasarkan ketentuan pasal 19 tersebut maka selanjutnya dikeluarkan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang selanjutnya peraturan pemerintah ini diganti dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, didalam pasal 13 ayat 3 dan 4 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 disebutkan bahwa salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agrarian maka sertifikat akan diberikan kepada yang berhak, sertifikat tersebut pada ayat 3 pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang pokok Agraria, sebutan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak baru tersebut dalam ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut.

### **2.1.1 NILAI HISTORIS**

Hak-hak atas tanah yang dipunyai oleh masyarakat persekutuan hukum adat berdasarkan hukum adat, baik dalam bentuk hak bersama bersifat komunal atau hak ulayat maupun hak perseorangan atau hak milik adat, bagi yang mengusahakannya pada waktu itu akan memberikan tanda batas yang mana tanah itu dipilih dan



kemudian hal ini yang dimaksud sebagai pemilik atas tanah komunal, semakin lama dengan bertambahnya penduduk dalam setiap keluarga dan bermacam kepentingan oleh tanah yang dimaksud itu akhirnya menjadikan hak atas tanah tserebut menjadi kepemilikan pribadi dari seorang warga desa, terhadap tanah yang tidak diusahakan tetap menjadi kepemilikan bersama yang bersifat kepemilikannya dan yang terakhir diberi nama menjadi tanah ulayat.

Hak-hak terkait dengan tanah melalui dari proses tersebut yang dilakukan terus menerus dan dikerjakan oleh khalayak masyarakat kemudian diajukan dan dilegalkan secara hukumnya kepada kepala desa dengan awal mula tanpa pembuktian surat-surat yang ada, hanya sebatas pengakuan oleh masyarakat itu sendiri yang nantinya menjadi resmi atas hak milik seseorang dan masyarakat dalam lingkungannya itu, inilah yang kemudian diakui sebagai hak-hak atas tang yang lahir karena ketentuan hukum adat, peristiwa ini dibenarkan oleh AP. kemudian dalam menentukan batas-batas tanah digunakan ukuran-ukuran tertentu yang pada saat itu sudah dikenal dan diakui oleh masyarakat seperti apa, langkah dan sebagainya namun itu juga belum akurat, selain itu surat-surat tanah tersebut belum tersimpan dengan baik biasanya cukup disimpan oleh kepala desa setempat dan ada kecenderungan bila kepada desa meninggal maka semua surat dan dokumen pun turut hilang, maka terkait dengan ukuran dan lokasi tanah yang dimiliki dan telah diajukan oleh masyarakat itu berdasarkan seingat kepada desa setempat dan didampingi oleh saksi masyarakat atau orang yang di tuakan pada saat itu dan tetangga yang berbatasan dengannya, metode yang sangat alami dan

sederhana tersebut tidak memiliki kepastian teknis, baik ukuran dan letak batas-batasnya.<sup>15</sup>

Sehingga legalitas yang memberikan sedikit kepastian atas batasan-batas tanah menurut hukum adat ini hanya mungkin dari pengakuan para ketua adat dan pemilik yang berbatasan jua dari keterlibatan kepala desa dalam setiap peralihan hak yang dikenal dengan syarat terang dan tunai. Menurut teori transaksi hukum adat jual beli tanah adalah kegiatan yang dimana dalam pengalihannya tersebut terdapat uang tunai yang dibayarkan dan selain itu juga pembayaran yang dilakukan secara sebagian atau bertahap, dan pemindahan atau peralihannya dilakukan dihadapan kepala desa atau kepala adat yang berhak memberikan tanggung jawab atau demi keteraturannya peralihan itu, selain itu juga sebagai bukti sahnya dalam melakukan tindakan peralihan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

### 2.1.2 NILAI EKONOMIS

Nilai ekonomi sangat memberikan keuntungan dalam bidang penguasaan tanah, akibat dari nilai ekonomi distribusi penguasaan tanah dan penentuan harga tanah menjadi lebih bergantung pada mekanisme pasar yang menjadi ciri liberalisasi ekonomi, harga tanah sepenuhnya akan ditentukan oleh pembeli dan penjual berdasarkan kesepakatan di antara keduanya sementara itu diantara para calon pembeli akan terjadi persaingan memperebutkan lokasi-lokasi strategis

---

<sup>15</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung, Mandar Maju, 1994, hal 60.

sehingga harga tanah akan meningkat. Liberalisasi ekonomi adalah kewajiban pemerintah untuk menyediakan tanah yang diperlukan bagi investasi maupun pembangunan lainnya.

Tanah memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi, nilai tanah semakin hari semakin meningkat, hal ini dikarenakan banyaknya jumlah permintaan terhadap tanah yang juga meningkat, tanah juga sering kali digunakan oleh masyarakat umum sebagai jaminan kepada bank untuk mendapatkan pinjaman berupa uang, oleh karena itu nilai nominal yang semakin tinggi tidak dapat dipindah tangankan dan tidak dapat dihancurkan atau dirusak, tidak jarang jika dari dulu sampai saat ini tanah menjadi rebutan atau sengketa yang terjadi didalam masyarakat karena setiap orang akan berusaha untuk menguasai dan mendapatkan maupun memiliki tanah yang dapat mengakibatkan konflik yang berkepanjangan.<sup>16</sup>

Joseph k. Eckert berpendapat bahwa ada empat prinsip dalam penilaian tanah yaitu penawaran dan permintaan, penggunaan yang tertinggi dan terbaik, keuntungan produktivitas, serta prinsip perubahan danantisipasi. Kekuatan penawaran dan permintaan saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan, dalam jangka pendek penawaran menjadi sangat kaku, sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif.

Nilai tanah sebagai kekuatan ekonomi dari tanah yang bertujuan untuk ditukarkan kepada orang lain, apabila tanah itu memiliki daya produktif yang

---

<sup>16</sup> mengutip dari <http://repository.unissula.ac.id/>, Skripsi, Ilham Aulia, *Tanah Dalam Pandangan Fungsinya*, pada tanggal 07 Agustus 2022, 17.00 WIB.

rendah maka harga akan menyesuaikan oleh lingkungan tersebut, sebaliknya apabila tinggi dalam lingkungannya secara produktif maka akan mempengaruhi harga pasar tanah tersebut, selain itu juga terkait dengan nilai pasar tanah itu sendiri disesuaikan oleh penjual maupun pembeli.

### **2.1.3 NILAI SOSIOLOGIS**

Secara teori asas fungsi sosial hak atas tanah pada hakekatnya mengandung makna adanya pengakuan atas kepentingan perorangan, kepentingan sosial dan kepentingan umum atas tanah berdasarkan prinsip reforma agrarian dan hak asasi manusia (HAM), asas fungsi sosial hak atas tanah memberi kewenangan kepada pemilik hak untuk mempergunakan kepemilikan atas tanah dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara, landasan yuridis asas fungsi sosial hak atas tanah didasarkan pada pasal 6 UUPA yang merupakan mencerminkan dari ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD NRI tahun 1945 sebagai ketentuan yang menegaskan pentingnya perlindungan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, selain itu juga dilandasi pasal 28 H ayat 4 UUD NRI tahun 1945, Undang-Undang nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM) pada pasal 36 ayat 1 dan 37 ayat 1, serta pasal 11 ayat 1 Undang-Undang nomor 11 tahun 2005 tentang pengesahan konvensi internasional tentang hak-hak ekonomi, sosial dan budaya, asas fungsi sosial hak atas tanah mengandung prinsip yang diwujudkan dalam berbagai norma hukum untuk memberikan pengakuan hak atas tanah yang menjamin kemanfaatan tanah baik sebagai sosial asset dan capital asset berdasarkan Pancasila.

## 2.2 ASAS KEADILAN DALAM KEPEMILIKAN TANAH

Dalam UUPA tercantum nilai filosofis tentang penguasaan dan kepemilikan tanah konsideren huruf c menyatakan bahwa hukum agrarian nasional harus mewujudkan penjelamaan dari pada ketuhanan yang maha esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial, sebagai asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa sebagaimana tercantum dalam pembukaan UUD 1945, penjelasan umum UUPA juga bahwa hukum agrarian harus memberikan kepastian dalam mencapai fungsi atas tanah itu sendiri, selain itu juga demi untuk kepentingan rakyat dan Negara harus memenuhi kebutuhan yang berdasarkan semakin berkembangnya jaman dan segala permasalahan yang ada pada agraria, selain itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian, Negara dan cita-cita bangsa yaitu ketuhanan yang maha esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 33 UUD dan GBHN yang tercantum dalam msnifesto politik RI tanggal 17 agustus 1945 dan ditegaskan didalam pidato presiden tanggal 17 agustus 1945, berdasarkan nilai yang terkandung tersebut sebenarnya UUPA melalui kewenangan yang ada pada Negara menginginkan masyarakat Indonesia yang berkeadilan sosial terhadap penguasaan dan pemilikan atas sumber daya alam. Hal-hal yang dimaksud ini dilatarbelakangi pengalaman pada masa penjajahan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya telah diambil penjajah untuk kepentingan Negara penjajah.

Penegrtian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, dan juga dalam arti yuridis, beraspek pada perdata dan beraspek publik, penguasaan yuridis

dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, selain itu ada pula penguasaan yuridis yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak, dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya, dalam sejarahnya kepemilikan hak atas tanah di Indonesia mengalami berbagai perubahan, ketika jumlah penduduk masih sedikit dan jumlah tanah tak terbatas maka tanah hanyalah sekedar komoditi yang diolah dan dimanfaatkan untuk kepentingan individu dan tidak diperjualbelikan atau diperdagangkan, kemudian seiring bertambahnya penduduk maka tanah mulai diperjualbelikan, ada asas penawaran dan permintaan. Kepemilikan tanah berubah dari konsep *land as commodity* menjadi *land a property*, semula hak atas tanah bersifat mutlak.<sup>17</sup>

Tanah memberikan berbagai hak pada pemiliknya, ada hak untuk mengolah dan memanfaatkan tanah, ada hak untuk menikmati penggunaan tanah termasuk udara di atasnya, hak untuk memperoleh keuntungan finansial dari tanah, hak untuk menjual, menghibahkan dan mewariskan kepada orang lain, hak untuk membangun. Hak yang mutlak tersebut mulai dibatasi, hak milik atas tanah yang memberikan hak untuk menikmati dan berbuat bebas terhadap tanah, demi kepentingan umum hak itu bahkan

---

<sup>17</sup> Heru Nugroho, *Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2002, Hal 99.

mungkin dicabut, kepentingan umum mulai menuntut perhatian sehingga pemilikan tanah berubah menjadi *land social property*, UUPA tidak mengatur ihwal tanahnya melainkan soal hak atas permukaan bumi saja, jadi tidak termasuk seluruh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung dalam KUHPerdara sebagai benda tak bergerak tetapi tanah dalam UUPA memiliki asas yang sangat spesifik dan merupakan kultur budaya bangsa Indonesia. Dengan adanya asas yang meliputi atas tanah di indoensia maka tanah Indonesia tidak sepenuhnya mempunyai sifat-sifat kebendaan sebagai benda tidak bergerak berdasarkan KUHPerdara, UUPA melalui Negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum tetapi semua hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial artinya unsur kebersamaan dan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

Berdasarkan hal tersebut dapat diartikan hak milik adalah hak kepemilikan tanah yang paling fundamental dan kuat yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dengan memiliki hak ini, seseorang memiliki kuasa penuh atas tanah yang menjadi miliknya, hak milik dapat dimiliki oleh perorangan atau pun badan hukum.

Dasar filosofis dari bentuknya suatu aturan hukum selain untuk mengatur dan menertibkan masyarakat juga yang paling penting adalah memberikan rasa keadilan bagi masyarakat, hukum merupakan instrument agar keadilan bisa dicapai sesuai dengan harapan public, namun proses penegakan keadilan melalui instrument hukum selalau diterpa dilemma yang berkesudahan, masalah keadilan ditelaah sejak jaman yunani kuno berasal dari pemikiran tentang sikap atau perilaku manusia terhadap sesamanya dan

terhadap lingkungannya, keadilan terhadap penguasaan dan pemilikan hak atas tanah adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu tanah.

Menurut John Rawls guru besar Harvard bahwa keadilan adalah kebajikan utama dalam institusi sosial sebagaimana halnya kebenaran pada sistem pemikiran oleh karena itu untuk memenuhi rasa keadilan maka pemerintah melalui UUD 1945 dan UUPA telah menentukan pasal 7 UUPA larangan penguasaan tanah yang melampaui batas, pasal 10 setiap pemegang hak atas tanah wajib mengusahakan tanahnya secara aktif, kondisi yang tidak sama harus diberi aturan yang sesuai dengan undang-undang tersebut sehingga dapat melindungi masyarakat yang kategori lemah, hal ini terjadi kalau dua hal tersebut dipenuhi, berdasarkan pedoman ini semua perbedaan antara orang berdasarkan ras, kulit, agama, dan perbedaan lain yang bersifat primordial harus ditolak.

John Rawls juga mengatakan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip yaitu pertama memberi hak dan kesempatan yang atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang, dan yang kedua mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik bagi setiap orang baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung, oleh karena itu sudah saatnya Indonesia dalam hal terjadi sengketa pertanahan menggunakan hukum progresif yaitu ketentuan pertanahan yang memberikan kesejahteraan dan kebahagiaan atas tanah, keadilan substansif dan strategi pembangunan hukum yang responsif sehingga dapat membuat terobosan baru terhadap masalah-masalah konkret sengketa pertanahan yaitu memberlakukan Undang-Undang sepanjang itu diyakini



memberi rasa keadilan dan menggali keadilan sendiri dari denyut keadilan masyarakat jika Undang-Undang yang ada tidak memberi rasa keadilan.

### 2.3 ASAS ITIKAD BAIK DALAM HUKUM PERDATA

Perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak dan sudah mengikat, kadangkala ini dapat menimbulkan masalah dan hambatan dikemudian hari, oleh karena itu sangat diperlukan pemahaman bagi para pihak dari pada isi perjanjian itu sebelum melakukan kesepakatan, secara teoritis terhadap dalam penyusunan perjanjian menurut van Dunne dapat dibedakan menjadi tiga yaitu tahap penyusunan perjanjian, tahap pelaksanaan isi perjanjian dan tahap setelah kontrak dilaksanakan, sehingga harus dilakukan perundingan yang sangat matang dalam menentukan isi perjanjian itu yang menjadi kesepakatan bersama, dalam hal ini menciptakan hubungan hukum selain dari syarat lainnya, dan juga ketentuan pasal 1320 KUHPERDATA dalam membuat perjanjian para pihak juga harus memperhatikan asas-asas dalam perjanjian.

Pasal 1338 ayat 3 KUHPERDATA menyebutkan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan, secara teoritis asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua yaitu :<sup>18</sup>

1. Itikad baik subjektif yaitu sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran, biasanya itikad baik subjektif ada pada tahap negosiasi dimana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang

---

<sup>18</sup> Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana, Sularto, *Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakonraktural Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan*, Mimbar Hukum, Volume 24, Nomor 3, Oktober 2012.

siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya dan pihak lain wajib memeriksa dengan teliti.

2. Itikad baik objektif yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan.

Itikad baik harus dilakukan dalam suatu perjanjian kedua belah pihak, sesudahnya dalam perjanjian ini kemudian dibuat secara sahnyanya, dengan adanya hal ini telah ditentukan pada pasal 1368 KUHPerdara, namun dalam suatu perjanjian juga telah dibatasi sesuai dengan kepantasan pada lingkungan masyarakat, dan apabila dalam pelaksanaan suatu perjanjian salah satu pihak tidak mematuhi ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara atau tidak melakukan perjanjian secara jujur atau secara pantas dan patut, hal itu tidak dapat mengubah hak dan kewajiban pokok dari para pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang yang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

Pada pelaksanaannya kedua belah pihak harus saling melakukan janji yang mana telah menjadi kewajibannya masing-masing dalam perjanjian tersebut, kewajiban mana yang memenuhi dengan itikad baik maka hal ini disebut pula sebagai prestasi oleh orang tersebut, sehingga hal ini telah diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang dimana tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu dan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Untuk mejadi syarat sahnyanya dari suatu perjanjian itu sendiri yang kemudian dikatikan dengan prestasi, dalam hal prestasi itu sendiri tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, ketertiban dan atau kesusilaan yang baik, namun dalam hal ini

prestasi bukan berarti dalam dijadikan sebagai pedoman dalam penukaran barang maupun uang, namun dihubungkan dalam perjanjiannya saja, maka dapat disebut tidak sahnya suatu perjanjian apabila prestasi ini tidak dapat ditentukan oleh kedua belah pihak, yaitu semisal perjanjian dalam membangun rumah tanpa adanya keterangan yang lebih lanjut, dalam penentuan prestasi dalam dilakukan dikemudiannya setelah hal-hal lain sudah disepakati, contohnya harga pada jual beli pada saat dilakukannya penyerahan barang,

#### **2.4 PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK**

Sebagaimana yang telah dikemukakan pada latar belakang, bahwa pembeli yang beritikad baik berhak untuk memperoleh perlindungan hukum dan keadilan. Menurut Penulis, setiap perjanjian-perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengaturan itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pelaksanaan dengan itikad baik, ada dua macam, yaitu sebagai unsur subyektif, dan sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan. Dalam hukum benda unsur subyektif berarti kejujuran atau kebersihan si pembuatnya, Namun dalam Pasal 1338 Ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukanlah dalam arti unsur subyektif ini, melainkan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian itu, adapun yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang pun tidak memberikan perumusannya, karena itu tidak ada

ketetapan batasan pengertian istilah tersebut, tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan, sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, beradab, sebagaimana, sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.<sup>19</sup>

Adapun beberapa unsur bagi pembeli yang beritikad baik dalam yurisprudensi antara lain :

- a. Pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu;
- b. Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya;
- c. Itikad baik dianggap ada jika pembeli membeli tanah yang telah bersertifikat hak milik atau SHM dari penjual dihadapan pejabat PPAT.

Berdasarkan kriteria tersebut yurisprudensi Mahkamah Agung No. 123.K/Sip/1980 menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi, sehingga apa yang telah dialami oleh pembeli maka penjual berhak mengganti rugi terkait dengan permasalahan sengketa ini.

#### **2.4.1 PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM HUKUM PERDATA**

Dalam jual beli, khususnya jual beli tanah, tentunya ada hal-hal yang harus diperhatikan, seperti status hukum tanah tersebut, apakah dalam sengketa atau

---

<sup>19</sup> Michael dan Gunawan Djajaputra, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 17, Nomor 3, Januari 2010.

sedang dalam jaminan atau tidak, hal itu biasanya tercantum dalam surat pernyataan tidak dalam sengketa, yang ditandatangani oleh penjual dan ketahui oleh pejabat daerah dimana obyek jual beli tersebut berada, Tidak dipungkiri perbuatan hukum seperti jual beli sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Pada hakikatnya perjanjian jual beli itu bertujuan untuk memindahkan suatu hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada pihak penjual.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik juga harus melakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris atau pejabat pembuat akta tanah, dengan dibuatnya perjanjian tersebut dalam bentuk akta notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah, maka dengan sendirinya akta perjanjian tersebut menjadi akta yang notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik dan kembali kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

Perlindungan hukum menurut Maria Theresia Geme bahwa Berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum

negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.<sup>20</sup>

Arti dari perlindungan tersebut kurang lengkap karena bentuk perlindungan dan subyek yang dilindungi berbeda antara satu dengan lainnya, oleh karena perlindungan itu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi, pengertian perlindungan hukum lainnya adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat preventif maupun bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Bahwa perlindungan hukum sebagai gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, suatu pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan wujud perlindungan secara preventif, karena mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan preventif yang terkait dengan jual beli tanah, bagi pembeli yang beritikad baik terhadap penjual yang tidak beritikad baik, dengan memberikan saksi dalam setiap perjanjian, hal ini setidaknya dapat meminimalisir terjadinya resiko. Keterangan saksi nantinya dapat dijadikan alat bukti dalam persidangan, hal tersebut diatur dalam buku ke empat KUHPerdara bawah kesaksian adalah kepastian hukum yang dibeikan kepada Hakim di persidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dipersidangan.

---

<sup>20</sup> Sartjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Hal 54.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Dalam hal sengketa jual beli tanah ini dapat dilakukan gugatan perdata ke pengadilan negeri, hal ini sekaligus untuk menghindari main hakim sendiri.

#### **2.4.2 PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM SEMA**

Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang memberikan pengertian terkait dengan pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini bagi pembeli tanah mempunyai kepastian hukumnya. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait, salah satu aspek dari kepastian hukum adalah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, sehingga hukum memberikan tanggungjawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan Negara, mengenai itikad baik dalam jual beli tanah pada dasarnya dilihat dari telah terpenuhinya ataukah tidak syarat sah dari jual beli tersebut, Atas dasar tersebut apabila terdapat sengketa terkait dengan pembeli yang beritikad baik hakim dapat menentukan apakah seorang pembeli tanah tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atau tidak.<sup>21</sup>

Dalam transaksi jual beli itikad baik sangat penting karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian maka dia akan dilindungi oleh hukum, dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka konsekuensinya adalah transaksi jual belinya sah, perlindungan harus

---

<sup>21</sup> Askar, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Journal Of Lex Theory, Volume 3, Nomor 1, Juni 2022.

diberikan kepada pembeli yang telah memenuhi unsur materil dan formil dalam perolehan hak atas tanah, akan tetapi perlu juga bahwa pembeli sepatutnya tidak hanya sebatas memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan sejumlah harga kepada penjual atas tanah lantas jual beli itu sudah dianggap sah namun jual beli itu juga harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang tentu saja dengan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap objek tanah yang akan dibeli, berhak atau tidaknya penjual untuk mengalihkan tanah tersebut atau justru tanah yang hendak dibeli untuk itu merupakan barang milik orang lain termasuk juga apakah tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa yang pernah menjadi objek agunan. Semua itu perlu di cermati betul oleh pembeli sebagai calon pemilik baru atas tanah sehingga dapat menikmatinya secara aman dan tentram.

Persepektif bentuk perlindungan hukum yang berbeda yaitu perspektif KUHPerdata dan yang satunya SEMA No, 7 Tahun 2012, dengan demikian dapat diketahui bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menurut KUHPerdata adalah untuk pembeli yang tidak mengetahui mengenai cacat tersembunyi pada barang dalam hal ini tanah yang dibeli dapat menuntut pembatalan persetujuan disertai dengan permintaan penggantian kerugian termasuk biaya dan bunga, sedangkan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 perlindungan diberikan kepada pembeli yang memperoleh hak atas tanah yang sama sekali tidak menduga bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak untuk menjual, dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang patut dilindungi.



Pembeli yang beritikad baik disini telah dirumuskan dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016 adapun perlindungan yang dimaksud adalah jual beli yang dilakukan dianggap sah, meski begitu semenjak lahirnya SEMA nomor 7 Tahun 2012 dan kemudian dilengkapi rumusan yang terkandung didalamnya melalui SEMA nomor 4 tahun 2016, hakim lebih cenderung menerapkan ketentuan yang terkandung pada SEMA tersebut dalam memberikan pertimbangan hukum, khususnya pada sengketa jual beli tanah untuk menguji apakah pembeli adalah pembeli beritikad baik sehingga konsekuensinya atas hal tersebut dapat diberikan perlindungan hukum.

Secara teoritis sengketa jual beli tanah antara pemilik asal melawan pembeli beritikad baik dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara dua doktrin yaitu *doktrin nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet* atau dapat disebutkan bahwa seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya yang membela gugatan pemilik asal dan yang kedua adalah Doktrin *bona fides* atau disebut juga itikad baik yaitu yang melindungi pembeli beritikad baik.

Posisi hukumnya memang dilematis karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain atau penjual yang mungkin beritikad buruk, jika dalil pembeli dikabulkan maka dia akan dianggap sebagai pemilik yang baru, meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang semestinya tidak berwenang. Sementara apabila dalil tersebut tidak dapat dibenarkan maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnya.

Dalam hal ini Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 didalam butir ke IX dirumuskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak terkait dengan obyek jual beli tanah dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

