

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Salah satu pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. PP Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa dimana setelah terbitnya sertifikat selama lima tahun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka tidak boleh dibuat sertifikat baru atas tanah yang sama. Namun pada kenyataannya sengketa mengenai tanah sering terjadi, salah satu alasan yang dapat dikemukakan karena dalam mengadakan pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas negatif publik. Asas negatif ini tercermin dalam pernyataan sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai satu-satunya alat pembuktian. Sehingga dapat dinyatakan dengan menganut asas negatif tersebut hanya dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan saja belum menjadi sertifikat itu sebagai suatu yang final sebagai bukti hak tanahnya jika menganut asas positif atau sebagai satu-satunya alat pembuktian seperti diuraikan diatas. Dalam pasal 19 UUPA juga mengatakan sertifikat itu adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikat tanahnya dan jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut maka dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat memerintahkan hal itu. Namun PP Nomor 24 Tahun 1997 pada pasal

24 juga harus di perhatikan bahwa telah menguasai dengan itikad baik sesuatu bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut.

Pada dasarnya karena pendaftaran tanah itu adalah semata-mata untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan hak, maka data-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.¹

Pertumbuhan ekonomi yang menyebabkan naiknya nilai ekonomis tanah mengakibatkan adanya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai sengketa di bidang pertanahan.

Apabila perjanjian dalam peralihan hak dan atau jual beli itu dinyatakan batal demi hukum, maka sejak dibuatkannya akta itu dianggap tidak pernah ada. Perjanjian peralihan hak yang dinyatakan dapat dibatalkan maka sejak semula akta itu dianggap ada tetapi kemudian dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif dari perjanjian itu. Hal itu berarti juga bahwa selama tidak adanya pihak-pihak yang merasa dirugikan atau keberatan dengan atas adanya

¹ Fandri Entiman Nae, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*, Jurnal Lex Privatum, Volume 5 November 2013.

perjanjian itu dan tidak adanya pemohon pembatalan atas perjanjian itu, maka perjanjian itu tetap dianggap berlaku.

Adanya sanksi hukum karena tidak dipenuhinya syarat-syarat subjektif akan berlaku setelah putusan pengadilan muncul, yang sudah berkekuatan hukum tetap adanya pernyataan batalnya perjanjian hak tersebut. Setelah adanya keputusan pengadilan barulah diketahui akta yang dibatalkan demi hukum dikarenakan kesalahan para pihak atau adanya kesalahan dari pejabat pembuat akta karena tidak adanya kehati-hatian.²

Pada prakteknya putusan-putusan Mahkamah Agung sejak tahun 1950 sebelum berlakunya UUPA juga telah memberikan penafsiran atas pengertian pembeli beritikad baik. Menurut Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Sip/1955 dan Nomor 3447 K/Sip/1956 pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya. Mahkamah Agung juga pernah menyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 242 K/Sip/1958, bahwa pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum adalah pembeli yang beritikad baik, Setelah berlakunya UUPA, Mahkamah Agung sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 yaitu sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli.

Dalam penjelasan diatas maka peraturan yang dibuat oleh SEMA sangatlah berbenturan dengan melindungi pembeli yang beritikad baik tanpa harus mengetahui bahwa benda yang dijadikan jual beli tersebut termasuk dalam pelanggaran hukum atau

² Muhammad Muchlis, *Analisis Yuridis Pemberian Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Analisis Yuridis Itikad Baik Dalam Proses Jual Beli Tanah*, dalam Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al Hikmah, Vol 2 No 3, September 2021.

tidak, terkecuali pembeli yang beritikad baik yang memang tidak mengetahui apa hasil yang telah diperjualbelikan pada contohnya benda bergerak tanpa adanya surat atau legalitas yang tidak dapat dibuktikan bahwa barang tersebut apakah hasil dari pelanggaran hukum atau tidak.

Ketentuan jual beli menurut hukum adat dan Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa proses jual beli bersifat tunai, terang, dan jelas yang berarti bahwa jual beli dan perpindahan hak milik sudah terjadi apabila antara penjual dan pembeli sudah mencapai kata sepakat mengenai harga dan barangnya sesuai dengan kesepakatan bersama. Salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian jual beli dari pembeli yang beritikad baik. Itikad baik menurut Subekti adalah kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung jual beli yang dilakukan hanya berpura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap pihak yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Itikad baik merupakan salah satu asas perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah sah.

Dalam berbagai literatur hukum perdata, asas itikad baik kurang mendapat perhatian dibanding asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda. Padahal dalam kedudukan asas itikad baik sangat penting. Ketika para pihak melakukan perjanjian, menyepakati perjanjian, dan akhirnya harus melaksanakan perjanjian, semua harus berawal dari itikad baik. Tanpa disadari itikad baik, dapat

dipastikan ketika perjanjian jual beli tanah itu dilaksanakan, maka akan terjadi sengketa dan merugikan salah satu atau para pihak itu sendiri.

Bahwa keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Putusan sengketa-sengketa perdata yang terkait dengan permasalahan pembeli beritikad baik ini mengandung suatu dilemma hukum, karena menempatkan dua belah pihak yang tidak bersalah (pemegang hak asal dan pembeli yang beritikad baik) meminta siapa yang harus dianggap benar. Lalu, pihak mana yang harus mendapat perlindungan hukum, apakah pemegang hak asal tanah yang harus mendapat perlindungan hukum, atau pembeli yang beritikad baik yang layak memperoleh perlindungan hukum.

Dengan demikian, pertanyaan hukum yang harus dijawab oleh hakim dalam hal ini adalah apakah gugatan penggugat harus dikabulkan, sehingga pembeli yang beritikad baik harus mengembalikan tanah yang dikuasainya kepada pemegang hak asal atas tanah, ataukah sebaliknya, gugatan harus ditolak, karena sebagai pembeli yang beritikad baik, maka pihak ketiga yang beritikad baik harus dilindungi untuk menguasai atau memiliki tanah tersebut.

Dalam praktek peradilan selama ini sepertinya telah diyakini bahwa pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi. Namun peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak memberikan suatu petunjuk yang jelas tentang siapa yang dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik tersebut. Meskipun demikian Pasal 531 KUHPdata menyebutkan bahwa bezit itu beritikad baik apabila si pemegang kedudukan berkuasa memperoleh

kebendaan dengan cara memperoleh hak milik dimana ia tidak mengetahui adanya cacat atau kekurangan didalamnya.

Selanjutnya Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara hanya menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik, namun juga tidak memuat lebih lanjut siapa pembeli beritikad baik itu. Hal ini mungkin bisa dipahami, karena asas itikad baik berada di wilayah nilai yang tidak mudah untuk diturunkan dalam bentuk norma yang konkrit dan terang-benderang penjelasannya.

Dengan adanya pembelian melalui dari KPKNL, setelah terjadi transaksi dan sampai selesainya legalitas tersebut diterima oleh pihak pembeli, dikemudian hari pemilik sertifikat tersebut menggugat merasa dirugikan dalam hal ini, dengan adanya kasus ini SEMA sangatlah melindungi pembeli yang beritikad baik walaupun penjual itu terbukti tidak berhak. Dari hal ini SEMA sangatlah tidak adil dalam memutuskan perkara ini, karena untuk barang tidak bergerak tidak semudah itu pihak penjual maupun pembeli dikatakan beritikad baik.

Perjanjian jual beli tanah di Indonesia membuka celah atau potensi munculnya itikad buruk pada salah satu pihak atau masing-masing pihak. Jika kita memeriksa berbagai variabel yang mengitari permasalahan perjanjian jual beli tanah, maka tingginya sengketa tanah sebagaimana tergambar sebelumnya adalah hal yang lumrah, mengingat baik teori, maupun praktek, perjanjian jual beli tanah memang menunjukkan potensi timbulnya sengketa sangat besar.

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya

dapat mengajukan upaya hukum ke lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

Terdapat perkembangan peraturan bahwa bagi pembeli tanah yaitu dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik. Kemudian dengan adanya SEMA tersebut menjadikan perbedaan pendapat bagi masyarakat, bahwa yang disebut dengan pihak yang beritikad baik tidak bisa dijadikan pedoman, dasar dari itikad baik seharusnya lebih di pahami kembali, karena dengan banyaknya kepentingan yang terjadi terhadap masyarakat terkait dengan pembelian ataupun penjualan aset terutama berupa tanah dan bangunan harus dijadikan pertimbangan dengan dikeluarkannya SEMA tersebut, sehingga peneliti disini tidak hanya membahas terkait dengan pembeli yang beritikad baik saja sebaliknya pun juga dari pihak penjualnya. Memang benar pembeli beritikad baik itu harus dilindungi, tetapi Mahkamah Agung memberikan perlindungan yang agak berlebihan dengan SEMA yang melindungi pembeli yang beritikad baik sekalipun setelahnya diketahui bahwa penjual tidak berhak. Pada tahun 2012 dikeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Kemudian pada tahun 2016, Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam poin 4 rumusan hukum perdata mengatur mengenai kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi, sehingga didalamnya dijelaskan terakit dengan kriteria pembeli yang dianggap memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian

tanah, sehingga sangat positif bagi semua pembeli tanah, dan khususnya sangat penting bagi perkembangan peraturan mengenai tanah di Indonesia.

Dengan adanya SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenangan-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah).³

Mengenai itikad baik dalam jual beli tanah, pada dasarnya dilihat dari telah terpenuhinya ataukah tidak terpenuhinya 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. Berkaitan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung yang menjadi acuan bagi seluruh peradilan dalam hal konsistensi dan kesatuan putusan.

1.2 RUMUSAN MASALAH

2. Koherensi Asas Keadilan Dengan Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik?
3. Bagaimana Upaya Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Pengembalian Tanahnya?

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1.3.1 TUJUAN PENELITIAN

³ Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 15 No 4, Desember 2018.

1.3.1.1 Menerapkan ilmu teoritis yang didapat dibangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada pada masyarakat terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik dalam SEMA No. 7 tahun 2012 jo SEMA No. 4 tahun 2016 koheren dengan asas keadilan.

1.3.1.2 Menambah pengetahuan dan literatur dibidang hukum perdata yang didapat dijadikan sumber pengetahuan baru dalam Upaya Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Pengembalian Tanahnya.

1.3.1.3 Memberi pengalaman mengenai Hukum Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik dalam SEMA No. 7 tahun 2012 jo SEMA No. 4 tahun 2016 koheren dengan asas keadilan.

1.3.1.4 Agar penelitian yang dilakukan dapat bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah sebagaisalah satunya adalah Upaya Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Pengembalian Tanahnya.

1.3.2 **MANFAAT PENELITIAN**

1. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu kenotariatan tentang Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada Mahkamah Agung agar dapat melakukan pertimbangan dalam mengeluarkan peraturan terkait dengan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik, karena dengan semakin

bertumbuhnya ekonomi pada masyarakat menjadi banyaknya juga oknum-oknum penjual maupun pembeli tanah yang tidak bertanggung jawab.

1.4 ORISINALITAS PENELITIAN

Dalam penelitian tesis ini ditemukan beberapa judul tesis yang terdahulu yang memiliki kesamaan dalam hal judul maupun tema **“Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik”**, permasalahan penelitian ini diketahui telah ada karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan permasalahan dalam tesis ini :

1. Yeni Yusera, Tahun 2015, dalam rangka menyusun tesis pada program Magister Hukum Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat d Pengadilan Negeri Solok. Terhadap tesis ini terdapat perbedaan dengan tesis penulis buat, dimana tesis yang dibuat oleh Yeni Yusera tersebut lebih membahas mengenai penyelesaian sengketa tanah adat, sementara penulisan tesis yang penulis buat lebih memfokuskan pembahasan terhadap keadilan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, bukan tanah adat, sehingga tesis yang penulis buat tidaklah sama dengan tesis yang dibuat oleh Yeni Yusera.
2. Muhammad Hilman Hakim, Tahun 2011, dalam rangka menyusun tesis pada program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang berjudul Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Terhadap Obyek Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Analisis Putusan

Mahkamah Agung Nomor 376 K/Pdt/2006). Terhadap tesis ini terdapat perbedaan dengan tesis yang penulis buat, dimana tesis yang dibuat oleh Muhammad Hilman Hakim tersebut lebih membahas mengenai sengketa jual beli tanah yang dilakukan atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, sementara dalam penulisan tesis yang penulis buat mengangkat jual beli tanah yang ternyata adalah objek sengketa antara penjual dengan pembeli dengan pemilik asli. Sehingga tesis yang penulis buat tidaklah sama dengan tesis yang dibuat oleh Muhammad Hilman Hakim tersebut.

1.5 TINJAUAN PUSTAKA

1.5.1 TEORI KEADILAN

Teori keadilan menjelaskan bahwa kepuasan seseorang tergantung dari apa yang mereka rasakan adanya keadilan atau tidak ada, berdasarkan situasi yang dialaminya, dalam teori ini sangat bervariasi dari perbandingan sosial.

Pada dasarnya keadilan suatu konsep yang sangat relatif, setiap orang memang tidak sama, bahwa ada pihak yang merasa adil sebaliknya pun menurut yang lainnya tidak adil. ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.

Di Negara Indonesia keadilan adalah Pancasila sebagai dasar Negara yang artinya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, dalam sila lima tersebut

terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Jika keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa dan Negara, serta hubungan manusia dengan tuhan.

Masalah keadilan merupakan persoalan yang rumit yang dapat dijumpai disetiap masyarakat. Hukum memiliki dua tugas utama yakni mencapai suatu kepastian hukum dan mencapai keadilan bagi semua masyarakat, diantara sekian banyaknya pemikiran dan konsep keadilan, salah satu konsep keadilan yang cukup relevan adalah sebagaimana yang diterapkan oleh Roscoe Pound, pada akhirnya diketahui dengan keadilan sosiologis, keadilan yang didasarkan pada kebiasaan, budaya, pola perilaku dan hubungan antar manusia dalam masyarakat.

Keadilan hukum bagi masyarakat tidak sekedar keadilan yang bersifat formal procedural, keadilan yang didasarkan pada aturan-aturan normatif yang rigid yang jauh dari moralitas dan nilai-nilai kemanusiaan. Lawan dari keadilan formal procedural adalah keadilan substantif yakni keadilan yang ukurannya bukan kuantitatif sebagaimana yang muncul dalam keadilan formal, tetapi keadilan kualitatif yang didasarkan pada moralitas publik dan nilai-nilai kemanusiaan dan mampu memberikan kepuasan dan kebahagiaan bagi masyarakat.⁴

Teori Keadilan menurut John Rawls adalah keadilan itu berawal dari kata sepakat dan mempunyai tujuan yang dibuat oleh para pihak. Dalam keadilan sebagai fairness posisi kesetaraan asali atau dasar seseorang berkaitan dengan

⁴ Umar Sholehudin, *Hukum Dan Keadilan Masyarakat*, Hal 43.

kondisi alam dalam teori tradisional kontrak sosial. John Rawls megasumsikan bahwa posisi asali ini tidak dianggap sebagai kondisi historis, apalagi sebagai kondisi primitive kebudayaan, namun lebih dipahami sebagai hipotesis yang dicirikan mendekati pada konsepsi keadilan tertentu.⁵

1.5.2 TEORI KEPASTIAN HUKUM

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa adanya nilai kepastian akan tidak berimbang dan tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku pada seseorang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum, apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Untuk tercapainya nilai kepastian di dalam hukum, maka diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan Negara.
2. Bahwa instansi-instansi Negara penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taap kepadanya.
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

⁵ John Rawls, *A Theory Of Justice, Teori Keadilan, Dasar-Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta 2011, Hal 13.

4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan.
5. Bahwa putusan peradilan secara konkrit dapat dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat, kepastian hukum yang seperti ini yang disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*) yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara Negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.⁶

1.5.3 TEORI NEGARA HUKUM

Negara hukum di Indonesia menjadi bagian yang tidak terisahkan dari perkembangan gagasan kenegaraan Indonesia sejak kemerdekaan. Meskipun dalam pasal-pasal UUD 1945 sebelum perubahan, ide Negara hukum itu tidak dirumuskan secara eksplisit, tetapi dalam penjelasan ditegaskan bahwa Indonesia menganut ide “*rechtsstaat*” bukan “*machtsstaat*”, Guna menjamin tertib hukum, penegakan hukum, dan tujuan hukum, fungsi kekuasaan kehakiman atau lembaga peradilan berperan penting, terutama fungsi penegakan hukum dan fungsi pengawasan.

⁶ Nyoman Gede Remana, *Makna Hukum Dan Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum, Vol 2 No 1, Agustus 2014.

Dalam penegakan hukum atau pelaksanaan hukum sering merupakan penemuan hukum atau pembentukan hukum.

Fungsi lain yang juga sangat penting adalah fungsi pengawasan dari lembaga peradilan. Dalam Negara hukum modern kekuasaan pemerintahan sangat luas, terutama dengan adanya delegasi dari pembentuk undang-undang kepada pemerintah untuk membuat peraturan pelaksanaan, dan *freies ermesen*. Dengan demikian peran pembentuk undang-undang berkembang, dari pembentuk norma-norma menjadi pembentuk undang-undang yang memberikan wewenang kepada pemerintah. Oleh karena itu menurut *Lunshof* harus ada pengawasan pengadilan terhadap pelaksanaan pemerintahan. Pengawasan dimaksud adalah pengawasan represif melalui lembaga peradilan.⁷

1.5.4 TEORI PERLINDUNGAN HUKUM

Setiap aturan hukum bersifat normatif, karena peraturan perundang-undangan siapapun yang menetapkannya dan materi apapun yang dicantumkan harus memuat norma hukum. Norma hukum yang memuat sejumlah perintah dan larangan tersebut harus dicantumkan secara rinci dan jelas, sehingga tidak memungkinkan terjadinya interpretasi yang salah.⁸

Penyelesaian persoalan hukum yang diuraikan diatas diarahkan pada upaya untuk mewujudkan keadilan. Keadilan merupakan tujuan hukum yang berhubungan dengan kekuatan berlakunya peraturan perundang-undangan, dan oleh karena itu harus dapat diakomodasi dalam peraturan itu.

⁷ Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta 2007, Hal 4

⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti 2000, Hal 55

Menurut Satjipto Rahardjo, bawah Perlindungan Hukum memberikan perlindungan kepada hak asasi setiap manusia yang saat itu dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum bisa dikatakan sebagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman dalam hal yang tidak baik.

1.5.5 PRINSIP ITIKAD BAIK

Subekti menjelaskan bahwa itikad baik menurut Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari kontrak jika pelaksanaan kontrak yang melanggar perasaan keadilan (*recht gevoel*) satu diantara dua pihak.

Di Negeri Belanda peraturan itikad baik dalam kontrak terdapat Pasal 1374 ayat 3 BW (lama) Belanda yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut P.L.Wery makna pelaksanaan dengan itikad baik (*uitvoering tegoeder trouw*) dalam Pasal 1374 ayat 3 diatas masih tetap sama dengan makna bonafides dalam hukum Romawi beberapa abad lalu. Agar prinsip Itikad baik terpenuhi maka hal ini tidak hanya pada saat perjanjian saja tetapi juga dapat dilihat pada saat dokumen-dokumen tersebut ditandatangani dan dibuat. Bahwa dalam prinsip itikad baik kedua belah pihak harus berlaku satu dengan

lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya.

Pengertian itikad baik dalam pengertian objektif itikad baik adalah pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara tersebut diatas dapat dikatakan kejujuran (itikad baik) dalam arti objektif tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Selain itu, pengertian itikad baik dalam hal objektif dapat dilihat dari praktek pelaksanaan suatu perjanjian yang telah tertulis baik didalam akta autentik maupun akta dibawah tangan termasuk apabila ternyata didalam pelaksanaannya terjadi perubahan-perubahan yang tidak memuat didalam akta perjanjian tersebut maka para pihak harus punya niat baik dan jujur dalam menyikapi perubahan-perubahan praktek pelaksanaan perjanjian yang terjadi di lapangan tersebut.

Sementara itu pengertian itikad baik dalam hal ini adalah bersifat dinamis yakni dalam hal melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan seiring dengan hati sanubari dari seorang manusia. Jadi perlu dipahami bahwa manusia seharusnya jauh dari sifat yang dapat merugikan orang lain. Dengan kata lain menggunakan hal-hal seperti kecurangan, paksaan ataupun penipuan pada saat membuat suatu perjanjian itu jelaslah sangat tidak diperbolehkan, kedua pihak

harus memperhatikan hal-hal ini dan tidak boleh menggunakan kelalaian orang lain untuk menguntungkan diri sendiri.⁹

1.6 METODE PENELITIAN

Metode menyangkut masalah cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Fungsi metode berarti sebagai alat untuk mencapai tujuan, atau bagaimana cara melakukan atau membuat sesuatu. Dalam penulisan karya tulis atau penelitian ilmiah memang harus menggunakan sebuah metode membuat suatu penelitian menjadi lebih mudah dan agar karya tulis ilmiah tersebut memiliki tatanan yang rapi dan mudah dipahami, metode penelitian ini digunakan untuk mencapai sebuah hasil akhir yang memiliki kepastian hukum dalam perspektif hukum, sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1.6.1 TIPE PENELITIAN

Tipe penelitian pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi. Penelitian menggunakan tipe penelitian normatif karena penelitian ini guna menemukan koherensi adalah apakah aturan hukum memiliki kesesuaian dengan norma hukum dan apakah norma yang berupa perintah atau larangan itu memiliki kesesuaian dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seseorang memiliki kesesuaian dengan norma hukum atau prinsip hukum.

⁹ Syamsudin Qirom Meliala, *Pengertian Asas Etik Baik di Dalam Hukum Indonesia*, Surabaya 2007, Mitra Ilmu, Hal 38

1.6.2 PENDEKATAN MASALAH

Pendekatan masalah merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh penulis dengan cara mencari berbagai macam informasi dari berbagai sumber mengenai isu-isu hukum untuk mencari sebuah pembenaran, adapun yang digunakan penulis dalam hal ini menggunakan 2 (dua) tipe pendekatan yaitu :

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menganalisis semua undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan undang-undang ini akan membuka peluang bagi peneliti untuk mengkaji adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya, dengan demikian peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi.

2. Pendekatan Kosnpetual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual ini dilakukan dengan menelaah pandangan, konsep yang ditemukan oleh para ahli hukum, serta doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang berkaitan dengan Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus menggunakan putusan hakim sebagai sumber bahan hukum. Putusan hakim yang digunakan adalah putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Pada saat membahas putusan pengadilan sebagai bahan hukum primer telah dikatakan bahwa yang memiliki kekuatan hukum adalah bagian *ratio*

decidendi nya, sehingga dalam pendekatan kasus yang perlu dipahami peneliti adalah *ratio decidendi* tersebut.

1.6.3 SUMBER BAHAN HUKUM (Legal Resources)

Sumber bahan hukum terdiri dari 2 (dua) yaitu :

1. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundangan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, dan.
2. Bahan hukum sekunder terdiri dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini, antara lain :

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA).
 - b. Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997.
 - d. SEMA No. 7 Tahun 2012 jo SEMA No. 4 tahun 2016.
3. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan penunjang bagi sumber bahan hukum primer dan sekunder, bahan yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan. Adapun sumber bahan non hukum ini dapat berupa data yang diperoleh melalui kamus hukum dan internet, yang terkait dengan isu hukum yang diteliti peneliti.

1.6.4 PROSEDUR PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN BAHAN HUKUM

Untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan pengarsipan dengan mengelompokkan. Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dalam penelitian ini dan bahan non hukum dalam penelitian ini diperoleh dari studi pustaka. Studi pustaka merupakan pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber serta dipublikasikan seluas-luasnya serta diperlukan dalam penelitian hukum normatif. Pengkajian informasi ini dilakukan dengan cara menghimpun, mempelajari, maupun mengambil kutipan baik dari buku, kamus peraturan perundang-undangan, ataupun artikel-artikel yang terkait sehingga dibutuhkan beberapa tahapan untuk mencapai tahapan pemberian kesimpulan.

1.6.5 ANALISA BAHAN HUKUM

Analisis bahan hukum adalah proses untuk menemukan jawaban dari permasalahan. Langkah-langkah yang harus dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum yaitu :

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.

5. Memberikan tugas berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Tujuan penelitian ini yang menggunakan bahan-bahan hukum sesuai dengan tahapan-tahapan tersebut, digunakan untuk mendapat hasil analisis yang memberikan pemahaman atas isu hukum dan menjawab atas permasalahan pokok yang di bahas dalam tugas ini, dari analisis tentang Keadilan Dalam Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik.

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian ini disusun dalam 4 (empat) bab yang kemudian akan dijabarkan lagi kedalam sub-sub bab. Untuk mempermudah dalam memahami materi yang diajukan, adapun sistematika penelitian adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang, Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Desain Penelitian, Tinjauan Pustaka, Landasan Teori, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi uraian tentang asas-asas, teori serta pengertian yuridis yang relevan tentang pokok permasalahan yaitu : pengertian perlindungan hukum bagi pembeli menurut Undang-Undang, pengertian perlindungan hukum bagi pembeli

menurut SEMA No. 7 tahun 2012 jo SEMA No. 4 tahun 2016, Pengertian Keadilan dalam pembeli yang beritikad baik, pengertian kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah,

BAB III : HASIL dan PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan atas penerapan Upaya Hukum Bagi Pemilik Tanah Terhadap Pengembalian Tanahnya.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan pernyataan akhir sebagai intisari atas jawaban dari pokok permasalahan yang terlebih dahulu diuraikan dalam bab pembahasan. Sedangkan saran merupakan bagian yang berisikan masukan dari penulis dengan harapan bisa memberikan kontribusi, rekomendasi dan solusi yang baik.