

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKIBAT HUKUM TERHADAP

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

2.1. Pengertian tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria

Untuk memahami terhadap hal tanah, pengertian tanah adalah tanah tidak lepas sebagai kekayaan yang bersifat mengikat dibanding dengan harta yang lainnya, maupun kekayaan lain, sehingga manusia terikat sekali dengan tanah dalam kehidupannya.

Manusia tidak dapat hidup tanpa tanah, manusia berdiri dan bekerja sehari-hari di atas tanah. Rumah tempat tinggal dan segala kehidupannya di dunia ini ada di atas tanah. Dan jika matipun jenazah memerlukan tanah untuk menguburnya. Dengan demikian, hakekat tanah mempunyai pengertian sebagai kekayaan yang bersifat lebih mengikat daripada hukum kekayaan lainnya.

Hukum perdata barat berasal dari peninggalan kolonial Belanda yang berlaku bagi orang-orang Eropa, Tiongkok, Arab dan golongan timur asing lainnya. Sedangkan pribumi terikat dengan hukum adat masing-masing. Dalam hukum perdata barat (BW) peraturan-peraturan menitik beratkan pada tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 506 BW yaitu

tanah dikategorikan sebagai barang tak bergerak termasuk bidang tanah dan bangunan di atasnya.¹

Dalam hukum tentang tanah, kata sebutan tanah dipakai arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (pasal 4 ayat 1). Tanah tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagai tubuh bumi yang di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.²

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah, tetapi hanya diperbolehkan menggunakannya. Hal ini sesuai dengan pasal 4 ayat (2) yaitu “Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang (yaitu Undang-Undang Pokok Agraria) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Jadi pengertian tanah adalah “Permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan pasal 4 UUPA”.³

¹ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia – Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, hal 25

² Effendi Perangin. 2006. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

³ Ibid, hal 27

2.2. Pengertian Hak Atas Tanah dan Hak Milik

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Ada beberapa macam hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria antara lain dalam pasal 4 ayat (1) dan (2). Adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas menurut Undang-undang.

Sehingga hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) adalah :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak serta
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan⁴

⁴ Ibid, hal 36

2.2.2. Pengertian Hak Milik

Sebelum diperlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia hanya ada dua macam hak milik atas tanah yaitu hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut perdata barat (BW).

Secara umum kekayaan orang Indonesia asli tunduk pada hukum adat, sedangkan orang Eropa dan lainnya tunduk pada hukum barat (BW). Dengan demikian orang Indonesia hanya mengenal hak milik atas tanah menurut hukum adat dan golongan lainnya mengenal hak *eigendom* menurut hukum perdata barat (BW).

Hak milik atas tanah dari hukum adat itu secara yuridis menentukan bahwa yang bersangkutan seperti hal harta lainnya berkuasa terhadap hak atas tanah lainnya. Hak ini seseorang membuka mengerjakan tanah dan mendiami berhak sepenuhnya atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan wajib menghormati hak ulayat desa, kepentingan warga sekitarnya dan peraturan-peraturan yang ditetapkan adat setempat.

Sekalipun tanah tersebut menjadi hak milik seseorang jika hak milik itu dipandang berada di atas hak ulayat negara dalam batas-batas tertentu (misal untuk keperluan jalan raya, bukan untuk pendirian hotel, pabrik dan lain-lain), negara tetap berhak untuk menentukan penggunaan tanah hak milik tersebut sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tata guna tanah secara nasional maupun regional.⁵

⁵ Ibid, 36

Hak milik itu juga dapat diartikan sebagai peranan seseorang atas suatu pihak untuk memiliki sesuatu dan bertindak atas sesuatu yang menjadi miliknya". Dalam pasal 571 BW dijelaskan bahwa "Menurut hukum perdata barat, hak milik atas tanah mengandung pengertian atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu/bersifat mutlak.

Di atas tanah tersebut si pemilik boleh dengan bebas menggunakannya dengan keinginannya yang disukai dengan tidak mengurangi akan beberapa pengecualian sebagaimana tersebut dalam bab 4 dan 6 BW, sebagai contoh dari kemutlakan hak milik ini dibuktikan dengan adanya Arrest 14 Maret 1904 yaitu *lantaarnpaal arrest*.

Di bawah tanah kita boleh membuat dan menggali sesuka hati dan memiliki segala hasil yang diperoleh karena penggalian tersebut dengan tidak mengurangi akan perubahan-perubahan sekitarnya dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertambangan, sampah terendam dan lain sebagainya. Hak milik dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 20 menyebutkan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan di pasal 6.

Pemberian sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh tersebut tidak berarti hak itu merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak diganggu gugat seperti dalam hak eigendom (BW) tapi harus mengingat ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria dan hukum adat.

Dengan demikian kata-kata terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakannya dengan hak-hak lainnya yaitu sebagai petunjuk bahwa hak miliklah yang paling kuat dan paling penuh dari pada hak-hak lainnya atas tanah.⁶

Beberapa uraian mengenai pengertian dari tanah hak milik atas tanah sebagaimana terdapat di dalam pengertian umum hukum perdata (BW) dan Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan mencermati pengertian-pengertian yang ada, minimal kita dapat memahami eksistensi tanah dalam kaitannya dengan hak milik dan minimal kita mampu membedakan setiap pengertian dari masing-masing pendefinisannya.

2.3. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan hak pemilik ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilik atas tanah.

Tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan. Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu

⁶ Ibid, hal 65

tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dari wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewaris.

Bandingkan dengan pengertian jual beli menurut hukum adat yang mengatakan bahwa dalam hukum adat perbuatan hukum pemindahkan hak (jualbeli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahkan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai yang dilakukan.

Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Demikian juga jual beli itu menurut hukum sudah selesai dan pembelian sudah menjadi pemegang haknya yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyerahan tanahnya secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur pembuatan jual beli tanah. Disamping itu juga kiranya diketahui tentang pengertian jual beli tanah barat (tanah hak *eigendom*, hak *erfacht*,

hak *opsta*) menurut pengertian hukum barat, sebagai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut ketentuan dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli tanah adalah “Sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui”. Adapun ketentuan sebagaimana yang diatur dalam seluruh Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Jual beli dalam pengertian ini baru mengakibatkan (menciptakan perikatan) berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan. Maka dikatakan bahwa jual beli menurut pengertian hukum barat bersifat obligatoir. Dengan selesai dilakukannya jual beli tanah, hak-hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli mempunyai sifat konsensuil sebagaimana ketentuan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut ‘penyerahan juridis’ seperti yang terdapat dalam makna pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan yang berlaku sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, penyerahan juridis itu wajib

dilakukan dihadapan *overschrijvingsambtenaar* atau yang disebut sebagai pejabat balik nama berdasarkan *overschrijvings ordinnantie*.

Dalam jual beli tanah menurut pengertian sekarang sudah tidak dikenal lagi dengan istilah pengertian balik nama itu karena dengan dilakukannya jual beli hak atas tanahnya berpindah kepada pembeli tetapi yang ada adalah pendaftaran tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2.3.1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal ini yang dimaksud ialah pengertian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan landasan bagi setiap perjanjian jual beli secara umum.

Di dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga seperti yang telah diperjanjikan”.

Pengertian perjanjian yang terdapat dalam pasal tersebut, menunjukkan adanya perjanjian timbal balik antar kedua belah pihak dengan sifatnya yang obligatoir tersebut. Akibat sifat perjanjian yang

obligatoir tersebut maka perjanjian tersebut baru menimbulkan hak dan kewajiban saja.⁷

Perpindahan hak milik dalam pengertian ini belum terjadi, tetapi masih memerlukan suatu jenis *levering* atau penyerahan yang merupakan perbuatan hukum lain untuk memindahkan hak milik atas suatu barang. Hal ini ditegaskan pula pada pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa hak milik atas suatu barang tidaklah berpindah kepada si pembeli sebelum dilakukan penyerahan.

Menurut konsep hukum barat ini *levering* merupakan perbuatan hukum tersendiri dalam memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli yang merupakan tahapan kedua setelah perjanjian dengan pembayaran dilakukan. Pelaksanaan *levering* ini juga dikenal dalam perjanjian jual beli tanah, dimana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk menyerahkan benda tak bergerak diatur tersendiri sebagai penyerahan yuridis yang harus dilakukan dalam perjanjian tersebut.⁸

Pasal 616 jo 620 BW mengatur tentang penyerahan yuridis benda tak bergerak dengan *overschrijvingordonantie* atau ordonanti balik nama (sttb. 1834 no. 27). Ordonanti ini mengatur pembuatan akta *overschrijvingsambtenaar*, di muka dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah sebagai pejabat balik nama.

Penyerahan yuridis ini wajib dilakukan di dalam memindahkan hak atas tanah dan merupakan syarat sah pemindahan hak milik dalam

⁷ Patrik Purwahid, 1986. **Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian**. Semarang: Badan Penerbit UNDIP, hal 33

⁸ Ibid, hal 44

perjanjian jual beli. Pendaftaran akta *overschrij-vingsambtenaar* merupakan satu-satunya alat pembuktian dalam jual beli tanah.

Berdasarkan peraturan-peraturan yang mengatur masalah jual beli maka menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tampak bahwa konsep jual beli dengan tanah sebagai obyeknya tidak sesuai lagi dengan proses dinamika masalah pertanahan yang ada sekarang ini, utamanya mengenai masalah peralihan haknya.

Penyusunan hukum bidang pertanahan nasional yang diharapkan, seharusnya diarahkan untuk kesejahteraan dan keadilan sosial, dengan menggunakan prinsip-prinsip yang bertujuan untuk menyelenggarakan pengaturan pertanahan yang sesederhana namun memberikan jaminan kepastian hukum yang sebesar-besarnya. Hal ini akan terwujud dengan dibentuknya suatu unifikasi hukum nasional di bidang pertanahan yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria yang sekaligus mengakhiri dualisme hukum yang sebelumnya berlaku.

2.3.2. Menurut Hukum Adat

Perjanjian jual beli tanah telah dikenal di dalam hukum adat dan sering dipraktekkan dalam kehidupan sehari-hari. Saat ini prosesnya jauh lebih sederhana dan lebih memungkinkan untuk dilakukan dengan mudah, mengingat peraturan-peraturan masyarakat yang ada pada saat itu juga masih sederhana sesuai dengan sistem hidup masyarakatnya. Namun dibalik itu justru kita melihat unsur-unsur asli bangsa yang lebih sesuai

dengan masyarakat hidup kita, karena sebagaimana diketahui bahwa tiap-tiap masyarakat memang mempunyai hukumnya sendiri-sendiri.

Pengaturan jual beli tanah yang dikenal di dalam hukum adat, memiliki konsep dan asas-asas tersendiri yang tampak berbeda dengan konsep hukum barat yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli tanah dalam hukum adat dikatakan sebagai perbuatan hukum yang mempunyai sifat tunai, riil dan terang.

Maksud 'tunai atau kontan' berarti kewajiban penyerahan hak oleh penjual, dilakukan serentak atau bersamaan dengan kewajiban pembayaran harga oleh pembeli, sehingga seketika itu pula terjadilah peralihan hak milik bersamaan dengan perbuatan jual beli tanah.

Ditambahkan bahwa menurut hukum adat, dalam hal pembayaran harga ini tidak harus lunas penuh, dengan tanpa mengurangi sifat tunai, tetapi sisa harga tersebut dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik (penjual) atas dasar perjanjian hutang piutang yang dianggap tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli tanah tadi.

Sifat 'riil' berarti kehendak atau niat masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian itu harus diikuti dengan perbuatan nyata yang menuju tujuan jual beli tersebut. Hal ini akan tampak dengan diterimanya uang dari pembeli kepada penjual, atau dengan dibuatnya perjanjian bersama-sama oleh kedua belah pihak di depan kepala adat.

Sedangkan sifat 'terang' artinya jual beli itu haruslah dilakukan di muka kepala adat sebagai pengawas pelaksanaan perjanjian. Namun

demikian sesungguhnya turut sertanya kepala adat/desa di sini tidaklah mutlak. Ia hanya bertugas mengawasi pelaksanaan perjanjian, agar perjanjian itu benar-benar mendapatkan pengakuan dari masyarakat atau perbuatan hukum yang terjadi sesuai hukum yang berlaku.⁹

Pelaksanaan perjanjian di dalam hukum adat dapat ditinjau dari segi sahnya jual beli. Untuk sahnya jual beli Mahkamah Agung berpendirian bahwa sahnya jual beli tergantung pada kewenangan para pihak untuk mengalihkan dan lain pihak penerima pengalihan. Jadi jika para pihak berwenang maka jual beli itu sah walau tanpa bantuan kepala desa. Lama-kelamaan memang peran kepala adat/desa ini akan berkurang dalam perkembangannya, karena dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, peran kepala adat/desa ini diambil alih oleh Pemerintah.

Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat, pada intinya adalah penyerahan tanah yang bersangkutan (sebagai prestasi) serentak dengan pembayaran tunai dan perbuatan menyerahkan itu dinyatakan dengan istilah jual.

Penyerahan itu dilakukan untuk selama-lamanya dan sejak saat itu menjadi hak milik si pemilik baru, bukan lagi penjual sebagai pemilik tanah karena haknya telah beralih.¹⁰

Aturan yang terkonsep di dalam hukum adat ini sedikit berbeda dari apa yang terkonsep dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 34.

¹⁰ Ibid, hal 44

Perbedaan ini tampak pada tahapan dari ketiga unsur dalam perjanjian jual beli. Pada hukum adat unsur perjanjian, pembayaran (tunai) dengan peralihan haknya, berjalan serentak dan sekaligus dalam satu tahap saja. Pada hukum perdata barat, unsur perjanjian dan pembayaran merupakan tahap pertama sedangkan unsur peralihan bendanya merupakan tahap kedua yang saling bergantung satu sama lain.

Konsep yang ada dalam perjanjian jual beli tanah yang dikenal hukum adat memang tampak lebih sederhana untuk diterapkan, namun demikian justru berdasarkan hukum adat pula hukum tanah kita dapat dibangun sebagai unifikasi hukum tanah nasional.

2.3.3. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai unifikasi hukum tanah nasional sejak tanggal 24 September 1960, menjadi satu-satunya hukum tanah yang berlaku bagi masalah pertanahan yang ada di Indonesia, dan mengakhiri masalah dualisme dalam hukum tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

Berbagai peraturan pelaksanaan kemudian melengkapi keberadaan undang-undang tersebut seiring dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria di kalangan bangsa Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria dilandaskan pengaturannya pada hukum adat sebagai dasar pembentukan hukumnya. Hal ini menyebabkan segala konsep, asas dan lembaga hukum adat yang telah dibersihkan dan

disesuaikan dengan kebutuhan jaman menjadi sumber bagi pembentukan hukum agraria tersebut.¹¹

Tentunya pertimbangan dengan dasar hukum adat ini, diambil dari landasan pemikiran, bahkan hukum adat adalah hukum yang paling sesuai dengan diterapkan di kalangan bangsa Indonesia karena merupakan hukum asli golongan rakyat pribumi. Hal ini disebabkan karena hukum adat tersebut mengandung unsur-unsur nasional asli yang bersifat kemasyarakatan dan kekeluargaan serta berasaskan keseimbangan yang diliputi suasana keagamaan.

Konsekuensi logis dari pemikiran tersebut di atas bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengambil konsep hukum adat sehingga konsep 'tunai, riil dan terang' diterapkan dalam pelaksanaan jual beli di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Di dalam pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah disebutkan bahwa segala perbuatan yang bermaksud memindahkan hak milik termasuk jual beli, diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan pelaksanaan yang dimaksud ialah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹²

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur masalah

¹¹ Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet.1, Kencana, Jakarta, hal 16.

¹² Ibid, hal 13.

perjanjian yang harus dilaksanakan dalam memindahkan hak atas tanah. perjanjian ini harus dibuat dengan akta oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yakni PPAT.

PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan sekarang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, mempunyai tugas pokok membuat akta jual beli tanah. Akta ini merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah. Pelaksanaan pembuatan perjanjian jual beli tanah dihadapan dan oleh PPAT membuat perjanjian yang dilakukan tersebut sah, karena merupakan satu bukti yang kuat mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanahnya.¹³

Pendaftaran tanah merupakan lembaga baru yang diambil dari unsur asing dan tidak dikenal di dalam hukum adat. Hal ini dapat terjadi sebab tidak semua norma hukum adat dijadikan penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dasar penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria adalah konsep-konsep atau pandangan-pandangan yang mendasar saja dari hukum adat. Pertimbangan digunakan sistem pendaftaran tanah adalah karena tujuan daripada pendaftaran tanah merupakan pembangunan ke arah kemajuan.

Dalam hukum tanah nasional kita, tujuan dari pendaftaran tanah menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah:

¹³ Ibid, hal 36.

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat tentang sahnyanya perbuatan hukum mengenai tanah.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai perbuatan hukum yang sudah terdaftar.
- c. Menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Fungsi pokok pendaftaran tanah sebenarnya sebagai penjamin kepastian hukum yang memberikan alat bukti yang kuat tentang sahnyanya perbuatan hukum mengenai tanah.

Pembuatan akta ini juga sekaligus mendaftarkan akta yang telah dibuat sebagai satu-satunya alat bukti adanya pembuatan hukum tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem pendaftaran hak yang bersifat negatif dengan unsur positif. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tidak lagi berhak membuat akta pemindahan hak atas tanah. Ia hanya sekedar melakukan pendaftaran hak dari perbuatan-perbuatan hukum, yang dibuktikan dengan suatu akta sebagai penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan.

Sehingga dengan hal ini, pendaftaran menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bukan merupakan pembuktian yang mutlak. Artinya ialah sertipikat bukan merupakan satu-satunya alat bukti. Undang-Undang Pokok Agraria hanya menyatakan bahwa sertipikat

merupakan alat bukti dengan daya pembuktian yang kuat, yang selama ini berhasil dibuktikan sebaliknya. Apa yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar.

Pemahaman mengenai konsep serta operasional peralihan hak atas tanah, khususnya dalam hal terjadinya jual beli, merupakan suatu tahap menuju administrasi pertanahan yang tertib. Pendaftaran tanah merupakan suatu lembaga yang tidak dikenal dalam konsep hukum adat, namun diangkat dalam hukum tanah nasional dengan mengingat jaminan kepastian hukum yang diberikannya.¹⁴

Walaupun peraturan-peraturan tersebut belum sepenuhnya dilaksanakan karena alasan-alasan yuridis maupun praktis, namun bagaimanapun dengan mengingat fungsinya, pendaftaran tanah ini tetap perlu diselenggarakan. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini ialah dalam rangka menuju tertib administrasi pertanahan, terutama saat masalah pertanahan yang berhubungan dengan pemindahan hak makin berkembang seiring dengan laju arus globalisasi.

2.4. Persiapan terhadap Jual Beli Tanah

Sebelum kita akan membeli sebidang tanah maka harus dilakukan secara hati-hati dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan di kemudian harinya bagi pembeli sebidang

¹⁴ Yamin Lubis, 2008, Muhammad dan Lubis, Rahim, Abdul, ***Hukum Pendaftaran Tanah***, Mandar Maju, Bandung, hal. 13.

tanah, misalnya tanah keadaan sengketa ataupun tanah dalam kondisi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Oleh karenanya dalam rangka usaha untuk melakukan pembelian tanah tersebut kiranya perlu dilalui tiga tahapan yang merupakan jenjang dalam usaha untuk melaksanakan pembeli tanah sehingga dengan tahapan demikian didapatkan gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila kita berhendak membeli sebidang tanah yang kiranya berkenan bagi kita.

Adapun tahapan-tahapan tersebut itu berupa:

1. Meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) bila tanah belum bersertifikat.
2. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akte jual beli tanah.
3. Dengan melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat tanah dari pejabat yang berwenang.

Meminta penjelasan tentang status tanah yang akan diperjual belikan tersebut dengan cara meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) apabila tanah tersebut sudah bersertifikat dan apabila tanah tersebut belum bersertifikat maka perlu diperiksa suratnya secara teliti oleh karena langkah-langkah yang dilakukan adalah:

1. Pertama untuk jual beli tanah yang sudah mempunyai sertifikat (atau bersertifikat) sebaiknya meminta dahulu Surat Keterangan

Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menentukan status dari tanah yang akan diperjualbelikan tersebut pada Kantor Pertanahan.

Maksud memperoleh SKPT adalah untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang dicantumkan dalam foto copy sertifikat yang diterima dari calon penjual atau kuasanya (karena biasanya asli sertifikat disimpan/ dipegang oleh pemegang haknya sendiri) dan belum diserahkan sebelum ada kecocokan harga, apakah cocok dengan SKPT yang dimintanya dari Kantor Pertanahan.

Keterangan dalam sertifikat tanah mungkin sudah tidak sama dan ini baru diketahui setelah mendapatkan SKPT dari Kantor Pertanahan tersebut. Di samping itu juga untuk mengetahui siapa sebenarnya yang berhak atas tanah yang akan dibeli juga disebut sebagai subyek hukum dimana lokasi dan berapa luas tanah yang juga disebut sebagai obyek hukum, hak yang ada pada tanah tersebut dalam arti kata status hukumnya dan atas haknya berasal dari siapa dan dipindahkan kepada siapa juga, apakah tanah tersebut terdapat beban-beban di atasnya, dipakai sebagai jaminan utang baik itu bank maupun jaminan pada seseorang.

Dengan demikian secara sederhana apabila kita mencocokkan foto copy sertifikat dengan yang aslinya tentunya si penjual tidak keberatan dan apabila si penjual merasa keberatan untuk pencocokan tersebut maka perlu kiranya dipikirkan lebih lanjut

kalau kita hendak membeli tanah tersebut dikarenakan kemungkinan ada hal-hal yang tidak sebagaimana sebenarnya.

2. Terhadap tanah yang tidak/bersertifikat maka dapat ditempuh dengan cara terlebih dahulu calon pembeli berhubungan terlebih dahulu dengan calon penjual.

Yang perlu diperhatikan adalah memeriksa dan meneliti surat-surat, kalau tanah tersebut adalah tanah yang diatur oleh hukum adat atau tanah desa yang belum bersertifikat maka hendaknya kita lihat apakah tanah tersebut mempunyai girik yang biasanya juga disebut dengan kohir atau petok.

Kohir dan petok ini sebenarnya adalah surat keterangan pajak (Ipeda/Ireda) dan bukan tanda bukti tentang hak atas tanah. Tetapi karena pada umumnya orang tidak mempunyai bukti lain atas hak tanah yang dimilikinya, maka petok atau girik ini diterima sebagai bukti pengganti tentang pemilikan tanah tersebut. Yang harus dilihat dalam petok atau girik tersebut ialah nama yang tercantum dalam petok atau girik itu.¹⁵

Apakah nama itu masih cocok atau tidak dengan nama orang yang mengaku mempunyai hak atas tanah itu, kalau misalnya orang lain yang memperlihatkan atau menjualnya maka harus ada surat kuasa yang khusus dibuat oleh yang bersangkutan.

Mengenai surat kuasa ini harus juga hati-hati jangan sampai palsu atau dipalsukan lebih-lebih kalau orang yang memberikan surat kuasa tersebut tidak dapat menulis atau membaca tetapi hanya menggunakan

¹⁵ Ibid, hal 34.

jap jempol saja, oleh karena itu hendaknya surat kuasa tersebut harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Dengan legalisir ini berarti bahwa pejabat yang melegalisir itu melihat dan mengetahui bahwa tanda tangan/jap jempol di atas surat kuasa tersebut adalah kepunyaan yang bersangkutan. Sedangkan yang melegalisir surat kuasa tersebut adalah Notaris atau Camat jangan hanya dilakukan oleh Ketua RT/RW/Kepala Desa/Lurah karena surat kuasa adalah sangat penting dan juga perlu kiranya diteliti bahwa isi surat kuasa harus betul-betul sesuai dengan kehendak dari si pemberi kuasa jangan sampai suratnya tidak sesuai apa yang dikehendaki dari pemberi kuasa.

Kalau surat-surat telah diperiksa dengan secara teliti bahwa ia sebagai penjual adalah benar-benar pemilik tanah tersebut, barulah diadakan tawar menawar mencari kecocokan tentang harga tanah yang akan diperjual belikan itu.

Dalam praktek kadang-kadang tawar menawar terlebih dahulu baru kemudian dilakukan pemeriksaan surat-surat yang menyangkut tanah tersebut, tetapi cara ini perlu dihindari agar tidak mengakibatkan kekecewaan nantinya apabila sudah ada kecocokan harga tanah padahal surat-suranya tidak benar (tidak lengkap) sebagaimana yang disyaratkan untuk melakukan jual beli tanah tersebut.

Selesai kita membicarakan tentang penelitian surat-surat apabila kita akan melakukan jual beli maka kiranya telah tepat untuk membicarakan proses selanjutnya yaitu pada tahap kedua ini adalah pelaksanaan jual belinya. Oleh karenanya pada tahap ini prosesnya perlu

waktu untuk penelitian dan tentu saja agak lama dibanding dengan tahap yang terdahulu tadi misalnya saja minta SKPT mungkin cukup satu atau dua hari saja sedangkan jual beli mungkin agak lebih lama pemrosesannya disebabkan persyaratannya lebih banyak lagi yang perlu dipersiapkan, lebih-lebih kalau tanah yang akan diperjualbelikan tersebut belum bersertifikat.

Terlebih dahulu PPAT akan meminta identitas pihak calon pembeli dan pihak calon penjual dan ini dapat berupa KTP. Kalau pembeli (calon) ataupun penjual atau kedua-duanya tidak bisa hadir semua dan yang hadir hanya (para) kuasanya saja, maka diperlukan surat kuasa dan sedapat mungkin surat kuasa tersebut dibuat secara otentik setidaknya kuasa di bawah tangan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atau paling tidak harus kuasa tertulis (bukan lisan) lebih-lebih lagi pihak calon penjual, sedangkan bagi kuasa pembeli dimungkinkan dengan kuasa lisan sebagaimana menurut penjelasan tersebut di atas.

Dan andaikata tanah yang akan diperjualbelikan tersebut telah mempunyai sertifikat maka pemilik/pemegang hak atas tanah harus membawa sertifikat aslinya dikarenakan membawa sertifikat yang asli tersebut sangat penting. Karena setelah terjadinya jual beli maka sertifikat tanah beserta akte jual belinya akan dikirimkan ke Kantor Pertanahan untuk dimintakan balik nama dan didaftarkan atas nama pembeli tanah tersebut sebagai pemilik yang baru.

Karena tanpa adanya sertifikat aslinya ini PPAT tidak mungkin akan membuat akte jual beli. Akte jual beli dapat dibuat dengan membawa kwitansi pembayaran tersebut, pembeli bersama penjual dan diperlihatkan kepada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Dengan dihadiri oleh dua orang saksi, dihadapan PPAT penjual dan pembeli menandatangani akte jual beli dan dengan disaksikan oleh PPAT harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang tersebut dalam akte jual beli. Tetapi kalau sudah dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap PPAT, maka PPAT harus menanyakan lebih dahulu apakah harga tanah sesuai dengan akte telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual dan sebaiknya apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli, sebab dalam akte ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima oleh penjual sehingga akte juga berlaku sebagai tanda terima yang sah.

Tetapi seandainya tanah yang akan dibeli itu belum mempunyai sertifikat tanah, persyaratannya akan lebih banyak lagi yaitu berupa surat girik, Ipeda, riwayat tanah, surat keterangan lurah, SKPT dan mungkin juga surat kuasa kalau pembeli menguasai kepada orang lain atau kalau penjual menguasai juga kepada orang lain.

Demikianlah kiranya tahapan kedua ini yang berupa proses jual beli tanah yang dilakukan diantara pihak dalam melakukan jual beli tanah, untuk itu sekarang kita melanjutkan tahap berikutnya jual beli tanah yaitu pendaftaran tanah.

Tahap ketiga yaitu berupa langkah yang harus dilakukan dengan cara pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan cq Seksi Pendaftaran Tanah Pemerintah Kabupaten/Kota setempat yang diakibatkan karena telah terjadi jual beli (hak atas) tanah yang dapat berupa hak milik, hak guna bangunan ataupun hak pakai telah berpindah kepada pembeli.

Khusus mengenai tanah yang berstatus Hak Guna Usaha (HGU) maka jual belinya dilakukan bukan dihadapan PPAT biasa (Notaris atau Camat) melainkan PPAT khusus yaitu Pejabat Direktorat Jendral Agraria di Jakarta.

Kalau kita lihat memang secara hukum setelah terjadinya transaksi jual beli, pembeli sudah menjadi pemilik tanah tersebut tetapi sebagai tanda bukti bahwa pembeli memang benar telah memiliki tanah yang diperjualbelikan tersebut tentunya masih diperlukan pendaftaran ke atas nama pembeli pada sertifikat tanah yang dibuktikan sebagai pemilik baru dengan lain perkataan bahwa sertifikat tanah adalah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang.

Sertifikat tanah ini merupakan suatu alat bukti yang sempurna, terkuat dan terpenuh kecuali apabila bisa dibuktikan sebaliknya yang dilakukan oleh pihak lain yang menyatakan juga sebagai pemiliknya. Untuk memperoleh sertifikat tanah yang merupakan alat bukti yang sempurna ini atau untuk balik nama itulah maka pembeli perlu mendaftarkan hak atas tanah yang baru saja dibelinya itu tersebut pada

Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini pada Seksi Pendaftaran Tanah yang telah ditentukan.¹⁶

Untuk melakukan pendaftaran oleh seseorang yang ingin melakukannya, maka perlu dilengkapi syarat-syaratnya yaitu seperti mengisi formulir-formulir yang telah disediakan, melampirkan berkas-berkas yang berupa SPKT, KTP (foto copy) yang dimiliki oleh pembeli, SPPT yang sudah dibayar lunas, di samping itu juga tentunya akte jual beli dan lain-lain sebagaimana yang telah ditentukan sebagai persyaratan kalau hendak melakukan pendaftaran tanah.

Permohonan pendaftaran tanah/balik nama serta surat-surat lampirannya akan dilakukan penelitian terlebih dahulu sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan apakah masih ada kekurangan-kekurangan yang perlu dilengkapi dalam pemenuhan persyaratan tadi.

Kalau kiranya dirasakan masih kurang berarti harus dilengkapi sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan dan andaikata surat permohonan beserta lampiran-lampiran yang dilampirkan dirasakan sudah cukup maka proses selanjutnya akan dengan sendirinya berjalan sesuai dengan tata cara yang dilakukan di bagian pendaftaran tanah.

Untuk berikutnya kita akan mendapatkan pemberitahuan kemudian dari Seksi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan kapan sertifikat tanah yang kita mohonkan 'balik nama' tersebut bisa diterima kembali, dengan demikian selesailah proses pengurusan jual beli tanah.

¹⁶ Ibid, hal 45

Namun demikian perlu juga kiranya diketahui tentang proses acara jual beli tanah ini. Untuk menjelaskan atau mempermudah dalam pengertian terhadap jual beli tanah dengan memberikan skema acara jual beli tanah tersebut sampai pada pendaftarannya yang dikemukakan secara singkat sebagai berikut :

1. Kalau tanahnya belum dibukukan yang berkepentingan meminta penguatan dari Kepala Desa dan anggota pemerintah desa mengenai pernyataan pemilik bahwa tanah yang akan dijual belum ada sertifikatnya. Diperlukan juga surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak yang ada pada pemilik tanah.
2. Membayar biaya pendaftaran tanah langsung ke pendaftaran tanah sesuai ketentuan. Kalau tanahnya belum dibukukan dan letaknya dalam kota tempat kedudukan pendaftaran tanah. Sekaligus meminta surat keterangan bahwa tanah yang bersangkutan benar belum ada sertifikatnya. Dalam hal yang demikian pernyataan pemilik tidak diperlukan.
3. Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan 2 orang saksi pergi ke PPAT untuk melakukan jual belinya.
4. Jual belinya dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktenya dan sekaligus diisi formulir permohonan ijin pemindahan haknya atas tanah tersebut.

5. Akte jual beli, sertifikat dan warkah lainnya disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, dan pengirimannya dapat juga dilakukan oleh pembeli sendiri dengan memberikan tanda penerimaan kepada PPAT.
6. Setelah biaya pendaftaran diselesaikan, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah menyampaikan permohonan ijin dengan disertai salinan akte jual beli dan surat pemberitahuan instansi pemberi ijin memberi tanda penerimaan.
7. Kalau tanahnya belum dibukukan dimulai acara pembukuan tanah yang dijual itu dengan mengikutsertakan Kepala Desa dan Camat. Diperlukan adanya Surat Keputusan Pengakuan Hak yang akan dibukukan tersebut dari Kantor Pertanahan.
8. Instansi pemberi ijin menyampaikan keputusan kepada pembeli permohonannya ditolak atau diterima dimana tembusan itu disampaikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.
9. Jika permohonan ijin pemindahan haknya dikabulkan, maka ijin tersebut oleh pemilik baru disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu satu tahun sejak tanggal dikeluarkannya, dengan demikian jika ijin diperoleh dan syarat-syarat lain dipenuhi jual belinya tidak dapat dibatalkan lagi.
10. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah mencatat peralihan haknya pada buku tanah dan sertifikatnya. Jika tanahnya belum

dibukukan pencatatan itu menunggu selesainya buku tanah dan sertifikat hak atas nama penjual.

11. Sertifikat tanahnya yang telah tercatat atas nama pembeli sebagai pemilik baru disampaikan kepadanya oleh Seksi Pendaftaran Tanah.¹⁷

2.5. Azas Itikad Baik dalam Perjanjian

Asas itikad baik dalam perjanjian merupakan asas yang dikenal dalam hukum perjanjian berdasarkan pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini membuktikan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik memiliki pengaruh dan bobot pertimbangan yang tinggi di dalam menilai pelaksanaan suatu perjanjian. Dengan keberadaan asas ini pula, asas *pacta sunt servanda* dapat dibatasi sebagai asas yang menetapkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat para pihak yang membuatnya, bahkan dengan pengaruh asas ini suatu perjanjian dapat dibatalkan.

Pengaruh asas itikad baik ini sebenarnya didasarkan pada pengertian yang obyektif dari itikad baik. Pengertian ini didasarkan pada bahwa apa yang dinilai dalam pelaksanaan suatu perjanjian adalah berkaitan dengan pendapat umum, yang artinya apakah umum menganggap tindakan seperti itu bertentangan dengan itikad baik.

¹⁷ Ibid, hal 33

Berbeda dengan pengertian yang terdapat dalam lapangan hukum benda, dimana itikad baik mengandung pengertian yang subyektif. Dalam pengertian ini itikad baik di dalam pelaksanaan perjanjian harus memperhatikan kepatutan dan keadilan yang dikenal di dalam masyarakat. Beberapa pendapat disampaikan oleh para ahli hukum berkaitan dengan asas itikad baik ini.¹⁸

Asas itikad baik di dalamnya berlaku norma tidak tertulis ialah kalau ia bertindak sebagai kreditur dalam melaksanakan hak-haknya dan sebagai debitur dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Konsekuensi dari pelaksanaan asas itikad baik dalam perjanjian ialah bahwa jika dijadikan alat bukti maka Hakim dapat intervensi terhadap isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, karena itu sudah menjadi tugas Hakim di dalam menilai isi perjanjian berdasarkan itikad baik. Penilaian tersebut dilakukan dengan jalan mencari maksud sebenarnya dari isi perjanjian dengan menafsirkan isinya

Pasal 1338 ayat (3) juga menugaskan kepada Hakim yang dianggap sebagai orang yang terpelajar untuk memperhatikan peristiwa konkrit yang dihadapinya dan menjaganya agar isi perjanjian dilaksanakan secara patut.

Di dalam meneliti suatu dokuman, Hakim tidak hanya harus melihat apa yang tersirat di dalamnya. Dengan demikian apabila penerapan ketentuan isi perjanjian terhadap peristiwa yang konkrit itu dianggap tidak

¹⁸ Ibid, hal 29

pantas, atau para pihak sendiri ternyata tidak bermaksud memberlakukan ketentuan perjanjian terhadap peristiwa itu, maka keadaan semacam itu dapat dipertimbangkan Hakim dalam menilai isi suatu perjanjian.

Hakim dianggap sebagai orang terpelajar, karena ia memiliki pengetahuan dalam masalah hukum sehingga ia dianggap lebih memiliki pemahaman yang luas dan dapat membawa lebih banyak apa yang tersurat, sekaligus yang tersirat dalam suatu dokumen daripada orang lain yang awam masalah hukum.

Penting bagi Hakim di dalam menilai suatu perjanjian berdasarkan asas itikad baik. Hasil dari penafsiran Hakim ini seakan-akan dapat menambah, mengurangi atau bahkan mengubah isi perjanjian, padahal sebenarnya asas itikad baiklah yang berusaha memperbaiki perjanjian tersebut dengan menetapkan apa yang sebenarnya menjadi isi/maksud perjanjian tersebut.

Berbagai pendapat menyatakan pro atau kontra sehubungan dengan masalah apakah Hakim memiliki kewenangan mengesampingkan isi perjanjian dalam pelaksanaan asas itikad baik atau tidak. Berdasarkan kasus-kasus yang timbul, kini pengadilan semakin mengakui bahwa asas itikad baik ini sebenarnya dapat mempunyai daya mengubah, termasuk mengurangi atau menambah isi perjanjian.

Namun demikian tentunya ada banyak hal yang harus diperhatikan dalam mengubah isi perjanjian. Pertimbangan itu ialah besar kecilnya kesalahan pihak yang menuntut pembebasan atau pembatalan tanggung

jawab atas kerugian, sifat dan seriusnya kerugian yang dapat diduga, cara terjadinya janji klausula, jumlah kerugian yang timbul akibat cacat yang ada.

Hal ini patut mendapatkan perhatian pula dalam hal ini bahwa Hakim harus berhati-hati sekali menjaga agar dengan keputusannya tidak mengurangi, apalagi menghilangkan kepastian hukumnya.

Mencermati asas itikad baik ini dalam kenyataan pengadilan di Indonesia berdasarkan keputusan-keputusan pengadilan yang ada, menunjukkan bahwa Hakim atas dasar kepatutan dapat mengubah isi perjanjian tanpa harus mengemukakan banyak pertimbangan selain hanya sekedar pendapat pengadilan bahwa isi perjanjian tersebut tidak patut.

Penilaian Hakim ini tentu saja didasarkan pada pengetahuan dan penafsiran hukum Hakim dengan menggali norma-norma yang hidup dalam masyarakat. Hal ini menjadi keyakinan Hakim dalam menilai isi suatu perjanjian.

Hasil keputusan-keputusan pengadilan di Indonesia, dalam rangka pelaksanaan asas itikad baik ini menunjukkan bahwa putusan-putusan tersebut lebih banyak dapat dibanggakan karena memenuhi tuntutan keadilan masyarakat sebagaimana yang ingin dicapai oleh pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.6. Pengertian Tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada.

2.6.1 Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 dan Pasal 47 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik yaitu dengan mengajukan pengaduan, keberatan, dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanahnya.¹⁹

2.6.2. Macam-Macam Perlindungan Hukum Bagi Tanah Yang Belum Bersertifikat

Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua yaitu, pertama perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanahnya akan menerbitkan surat tanda kepemilikan berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Dengan

¹⁹ Al Rashid, Harum, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 16.

sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 Ayat 2 Permen ART/BPN6/2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih ke upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk memperoleh hak atas tanah, Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan, dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.²⁰

²⁰ Yamin Lubis, 2013, Kepemilikan Properti di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, hal 15.