

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PENJUAL TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Banyak ahli yang menjelaskan tentang teori perlindungan hukum, diantaranya adalah Satjipto Rahardjo, Lily Rasyidi, Fitzgerald, Soerjono Soekanto, Philipus M.Hadjon. Adapun pengertian perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo ialah perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak - hak yang diberikan oleh hukum. (Satjipto Rahardjo, 2000, p. 54)

Bentuk perlindungan hukum menurut Philipus M.Hadjon ada 2 yaitu:

1) Bentuk perlindungan hukum preventif.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah . Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.(Setiono, n.d.)

2) Bentuk perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.(Setiono, n.d.).

Bentuk perlindungan atau kategorinya beragam, contoh perlindungan hukum, antara lain perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum konsumen, perlindungan anak, dan lain sebagainya.

B. Tinjauan Umum Tentang Asas Itikad Baik dan Asas Kesepakatan (Konsensualisme).

A. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ialah suatu perjanjian yang berarti kejujuran di dalam setiap perjanjian dengan maksud bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad

baik, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang - undang berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang ditentukan oleh undang - undang persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. (Perjanjian & Beli, 2008, p. 3)

Itikad baik adalah dasar dalam melakukan suatu perjanjian, pelaksanaan asas itikad baik yang berhubungan erat dengan kepatutan juga dijelaskan dalam Pasal 1339 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu kontrak, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang - undang.”

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

Adapun unsur - unsur itikad baik yang harus diperhatikan dalam melakukan perjanjian, yaitu:

- 1) Kepatutan dan Keadilan.
- 2) Penyalahgunaan Keadaan.
- 3) Paksaan, Kesesatan, dan Penipuan.
- 4) Kejujuran dan Kepatuhan.
- 5) Prinsip Itikad Baik di Beberapa Negara. (Winarni, 2015, pp. 4–9)

Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak. (R. Subekti., 1983, p. 27)

Makna iktikad baik mengacu kepada standar perilaku yang reasonable yang tidak lain bermakna bahwa orang harus mematuhi janji atau perkataannya dalam segala keadaan, atau suatu tindakan yang mencerminkan standar keadilan atau kepatutan masyarakat sebagai penghormatan tujuan hukum. Itikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Pelaksanaan asas itikad baik bukan hal sederhana, hal ini penting dilaksanakan dalam setiap kontrak yang telah disepakati bersama. (Taryana Soenanda, 2006, p. 42)

Dalam berkembangnya asas itikad baik, asas tersebut memiliki beberapa fungsi yakni:

- 1) Penafsiran Kontrak Harus Didasarkan pada Itikad Baik

Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak. Dalam beberapa sistem hukum lainnya, seperti hukum kontrak Belanda, peranan itikad baik dalam penafsiran kontrak dibangun oleh pengadilan. Jika kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik, maka setiap isi kontrak harus ditafsirkan secara fair atau patut. Pada waktu yang lalu dianut pendapat baik di kalangan sarjana maupun peraturan perundang-undangan bahwa penafsiran kontrak hanya diperlukan untuk sesuatu yang tidak jelas. Jika isi kontrak telah jelas, maka tidak diperlukan penafsiran. Sehubungan dengan hal ini Pasal 1378 BW (lama) Belanda menetapkan bahwa jika kata-kata suatu kontrak telah jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran (*indien de bewoordingen eener overeenkomst duidelijk zijn, mag men daarvan door uitlegging niet afwijken*). Sekarang ini dianut paham bahwa dalam penafsiran kontrak tidak lagi dibedakan antara isi kontrak yang jelas dan yang tidak jelas, bahkan terhadap kata-kata yang tampak jelas, dapat dilakukan penafsiran dengan mengarahkannya kepada kehendak para pihak atau keadaan khusus yang relevan untuk menentukan makna yang mereka maksud.

2) Fungsi Itikad Baik Yang Menambah (*aanvulling van de verbintenis*)

Dengan fungsi yang kedua, itikad baik dapat menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan undang-undang mengenai perjanjian itu. Fungsi yang demikian ini dapat diterapkan apabila ada hak dan kewajiban yang timbul diantara para

pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Jadi, itikad baik dalam kasus ini menambah isi perjanjian dan undang-undang.

3) Fungsi Itikad Baik yang Membatasi atau Meniadakan (*beperkende of derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid*)

Dalam fungsi itikad baik yang ketiga adalah fungsi membatasi dan meniadakan. Beberapa para pakar hukum sebelum perang berpendapat bahwa itikad baik juga memiliki fungsi ini. Mereka mengajarkan bahwa suatu perjanjian tertentu atau suatu ketentuan undang-undang mengenai kontrak itu dapat dikesampingkan, jika sejak dibuatnya kontrak itu keadaan telah berubah, sehingga pelaksanaan kontrak itu menimbulkan ketidakadilan. Dalam keadaan yang demikian itu, kewajiban kontraktual dapat dibatasi, bahkan ditiadakan seluruhnya atas dasar itikad baik. Itikad baik tidak dapat mengesampingkan perjanjian yang demikian itu. Dengan fungsi ini hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan. Perubahan keadaan itu sedemikian rupa mengakibatkan pelaksanaan apa yang terdapat dalam suatu perjanjian atau peraturan PerUndang - Undangan menjadi tidak adil lagi. (Ii, n.d., p. 30)

B. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme ialah para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju, atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian yang diadakan itu. Asas ini tercantum dalam salah satu

syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”.

Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Sedangkan dalam perjanjian jual beli asas konsensualisme dijabarkan dalam Pasal 1458 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. (Salim HS, 2011, pp. 157–158)

C. Tinjauan Umum Tentang Transaksi Jual Beli Tanah

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang - Undang Pokok Agraria, bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur secara khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.

Dalam Undang - Undang Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada

pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. (Adrian Sutedi, 2017, p. 71)

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh Undang - Undang Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 Undang - Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional Kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 Undang - Undang Pokok Agraria tersebut adalah Hukum Adat yang telah disaring yang dihilangkan dari cacat-cacatnya Hukum Adat yang sudah disempurnakan Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. (Adrian Sutedi, 2017, p. 76)

Menurut Indra Bastian Transaksi ialah suatu bentuk pertemuan yang terjadi antara pihak penjual dan pembeli yang saling menguntungkan dan disertai dengan adanya bukti, data, atau dokumen pendukung untuk diinput dalam jurnal melalui adanya pencatatan.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada

pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.
(Jual & Pada, n.d.)

Menurut *Dokuchaev* tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan. (Ii, 2018)

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi menurut penjelasan Pasal 1 Undang - Undang Pokok Agraria. Sementara hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang - Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Dengan demikian makna yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Terkait dengan jual beli tanah, Undang - undang Pokok Agraria tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 Undang - undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas - asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 Undang - undang Pokok Agraria tersebut adalah hukum yang telah dihilangkan dari cacatnya atau

hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah , dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum

yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil:

1) Syarat Materiil

Sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut;

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk membeli tanah yang akan dibelinya.
- b. Pembeli berhak menjual tanah yang bersangkutan Maksudnya yang berhak menjual suatu bidang tanah adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- c. Tanah hak yang bersangkutan Boleh untuk diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah hak yang dapat untuk diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang - Undang Pokok Agraria yaitu : Hak Milik (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), Hak Pakai (Pasal 41).

2) Syarat Formil

Suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertujuan untuk membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, Pejabat

Pembuat Akta Tanah menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan hak sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Ii, 2015)

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Hak Menguasai Negara, negara dapat menentukan macam - macam hak atas sumber - sumber agraria yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang - orang, baik sendiri - sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Macam - macam hak atas tanah tersebut dalam sistem pemilikan dan penguasaan sumber-sumber agraria menurut Undang - Undang Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) dibedakan dalam :

- (1) Hak Milik
- (2) Hak Guna Usaha
- (3) Hak Guna Bangunan
- (4) Hak Pakai
- (5) Hak Sewa
- (6) Hak Membuka Tanah
- (7) Hak Memungut Hasil Hutan
- (8) Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Macam - macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang - Undang Pokok Agraria dan Pasal 53 Undang - Undang Pokok Agraria dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1) Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap.

Hak - hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama Undang - Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2) Hak Atas Tanah Yang Akan Ditetapkan Dengan Undang – Undang.

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3) Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara.

Hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang - Undang Pokok Agraria.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah yang tidak dapat dimasukkan ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara. pembentuk Undang - Undang Pokok Agraria menyadari bahwa dalam perkembangannya nanti akan sangat dimungkinkan timbulnya hak atas tanah yang baru sebagai

konsekuensi dari adanya perkembangan masyarakat, hanya saja pengaturannya harus dalam bentuk undang-undang. (Urip Santoso, 2015)

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:

(1) Hak atas tanah terjadi menurut Hukum Adat

Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah Hak Milik. Terjadinya Hak Milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*).

(2) Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Menurut Pasal 1 Ayat (8) Peraturan Menteri Negara. Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.

(3) Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Undang - Undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang No.5 Tahun 1960 Undang - Undang Pokok Agraria Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut Undang - Undang Pokok Agraria. Sejak berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria

pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Undang - Undang Pokok Agraria. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam Undang - Undang Pokok Agraria (Pasal 16 Undang - Undang Pokok Agraria).

(4) Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT ini didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.(Boedi Harsono, n.d.)

E. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah adalah sebuah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus secara teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya. (Boedi Harsono, n.d., p. 460)

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas nemo plus iuris. Sekalipun suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri. Asas itikad baik ialah orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Cara untuk mengetahui seseorang beritikad baik adalah hanya orang yang beritikad baik yang bersedia memperoleh hak dari orang yang terdaftar haknya. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas nemo plus iuris yang mengatakan orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan

bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif. (Adrian Sutedi, 2017, p. 117)

Prinsip pendaftaran tanah ada enam yaitu: (A.P.Parlindungan, 2011, p. 25)

(1) *Torrens System*

Sistem Torrens merupakan sistem pendaftaran tanah yang awalnya berlaku di Australia. Sistem Torrens lebih dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens Act* yang diciptakan oleh *Sir Robert Torrens*.

Adapun dasar dari sistem torrens tersebut adalah bahwa saat seseorang mengklaim sebagai pemilik suatu bidang tanah baik karena undang-undang atau sebab lain, maka ia harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Berdasarkan sistem Torrens, seseorang dapat menjadi pemegang suatu hak atas tanah apabila orang tersebut memperoleh dengan itikad baik dan dengan pembayaran serta memperoleh hak itu dengan melakukan pendaftaran dalam register.

Adanya pendaftaran, maka orang tersebut kemudian akan memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat, walaupun dikemudian hari terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukanlah pemegang hak yang sebenarnya. Sehingga pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya dan tidak dapat menuntut pengembalian tanahnya, namun hanya dapat menuntut pemberian uang ganti rugi kepada negara dengan cara mengajukan suatu keberatan ke Kantor Pertanahan.

(2) Asas Negatif

Asas negatif ialah pemerintah (dalam hal ini Pejabat Pendaftaran tanah) tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum (tidak menjamin kebenaran data yang disajikan). Artinya pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karna namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan. Dalam sistem negatif ini, negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah yang menganut asas negatif mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat maupun buku tanah adalah sebagai pemilik yang mutlak.

(3) Asas Publisitas

Asas publisitas asas ini memberikan data yuridis mengenai siapa yang menjadi subjek haknya atau orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang berhak melihatnya.

(4) Asas Spesialitas

Asas spesialitas memiliki arti bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang - undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat

memberikan kepastian hukum terhadap data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.

(5) Kepastian Hukum

Kepastian Hukum berfungsi untuk perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak - hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

(6) Pemastian Lembaga

Pemastian Lembaga ini sifatnya adalah monopoli dua lembaga yang terpisah dan. mempunyai wewenang untuk melakukan pendaftaran tanah.