

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Indonesia adalah merupakan negara yang berdasar atas hukum, hal ini secara tegas diamanatkan di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kenyataan tersebut melahirkan konsekuensi bahwa setiap bidang kehidupan masyarakat di negara ini haruslah berdasarkan pada hukum yang dibuat secara jelas oleh negara ini. Termasuk didalamnya dalam hal kepemilikan.

Perihal tersebut dapat teramati di dalam Pasal 28G ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang berada di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi Manusia.

Pada perkembangannya terdapat beberapa hak atas tanah yang diatur secara lengkap di dalam Pasal 4, Pasal 16, dan Pasal 53 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria. Pasal 4 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria dengan jelas menyatakan bahwa:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan 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-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan

dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Kemudian Pasal 16 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Terkait

Ketentuan Pokok Agraria menyatakan bahwa:

- (a) Hak milik,
- (b) Hak guna-usaha,
- (c) Hak guna-bangunan,
- (d) Hak pakai,
- (e) Hak sewa,
- (f) Hak membuka tanah,
- (g) Hak memungut-hasil hutan, dan
- (h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Kemudian Pasal 53 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Terkait

Ketentuan Pokok Agraria menyatakan bahwa:

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat jelas bahwa politik hukum agraria di Indonesia telah secara jelas mengatur perihal hak-hak atas tanah sehingga penggunaan tanah dalam hal kepentingan sosial-budaya, ekonomi, dan pembangunan nasional akan secara mudah terlaksana di negara ini.

Kepemilikan atas tanah adalah hak masyarakat di Indonesia untuk memperoleh kepastian hukum dan legalitas atas tanah yang dikuasai atau dimiliki

dalam hal ini dibuktikan kepemilikannya dengan mempunyai sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Untuk memperoleh kepemilikan tanah bisa melalui warisan, jual beli dan hibah dan semua transaksi peralihan kepemilikan tanah tersebut diatur oleh pemerintah sebagaimana diatur oleh Undang – Undang dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) menyebutkan: Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat<sup>20</sup> dan pelaksanaannya diatur dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>21</sup> yang mengatur segala prosedur dan teknis tentang tanah di negara republik Indonesia.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial amat penting bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sehingga peruntukannya perlu ditetapkan dan diatur dengan perundang-undangan. Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam

---

<sup>20</sup> Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 3 Ayat (3)

<sup>21</sup> UU No 5 Thn 1960 – Peraturan dasar Pokok- Pokok Agraria

cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut. Menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat.

Masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Jual beli tanah merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dan ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan pemilikan ini bisa karena hibah, tukar menukar, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud sebagai pemindahan hak milik atas tanah tersebut.

Akta Jual-Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan”<sup>22</sup>. Jadi

---

<sup>22</sup> Pasal 1867 KUH Perdata

akta merupakan alat bukti yang sah dalam suatu perjanjian. “Akta autentik adalah suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.

Mengenai Akta autentik jual beli, jual beli juga diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang khususnya mengenai Akta autentik jual beli berbunyi : Suatu Akta autentik jual beli ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat<sup>23</sup>. Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta autentik jual beli khususnya dalam perikatan Jual Beli diatur dalam pasal 1870 KUH Perdata jo Pasal 285 RBG adalah : sempurna dan mengikat , sehingga Akta autentik jual beli dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain<sup>24</sup>.

Akta autentik jual beli dapat saja kekuatan pembuktian dan batas minimalnya dapat berubah menjadi bukti permulaan tulisan yaitu apabila terhadapnya diajukan bukti lawan yang setara dan menentukan. Jadi yang perlu dipahami disini adalah bahwa bukti Akta autentik jual beli tersebut adalah alat

---

<sup>23</sup> Pasal 1868 KUH Perdata

<sup>24</sup> Pasal 1870 KUH Perdata

bukti yang sempurna dan mengikat namun tidak bersifat menentukan atau memaksa .

Subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya (edua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak)
2. Syarat cakap (pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan)
3. Syarat hal tertentu (mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat)
4. Syarat sebab yang hal ( isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak)

Adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Suatu akta autentik jual beli dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila ada pembuktian yang mengatakan bahwa Akta autentik jual beli ternyata dibuat mengandung cacat hukum melalui pemeriksaan di persidangan. Oleh karena mengenai bagaimana

akta jual beli dibatalkan karena mengandung cacat hukum yang harus dibuktikan di pengadilan.

Terjadinya masalah-masalah dalam peralihan hak atas tanah yang terjadi seringkali merugikan pembeli tanah yang beritikad baik karena hak –hak nya tidak terpenuhi padahal sudah melaksanakan segala kewajibanya. Maka untuk mendapatkan hak – haknya pembeli yang beritikad baik ini harus menempuh jalur hukum yang panjang, menghabiskan waktu dan biaya tambahan sebagaimana contoh beberapa perkara sengketa jual beli tanah di bawah ini

1. Perkara nomor 48/Pdt.G/2018/PN Kds dalam hal ini pembeli tanah yang beritikad baik harus meenempuh jalur eksekusi di Pengadilan Negeri Kudus untuk mendapatkan haknya dikarenakan pemilik sebelumnya tidak mau menyerahkan peenguasaan tanah yang sudah dijual<sup>25</sup>.
2. Perkara nomor 4/Pdt.G/2019/PN Kds dalam hal ini pemilik tanah sebelumnya menggugat pembeli yang beritikad baik dengan merencanakan perbuatan melawan hukum yang seakan- akan dilakukan pada saat transaksi jual beli tanah tersebut dengan harapan pengadilan dapat membatalkan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan nasional. Namun fakta persidangan membuktikan bahwa penggugat hanya merekayasa cerita dan dalam hal ini pengadilan Negeri Kudus memutuskan gugataan tidak dapat diterima dan menghukum penggugat untuk membayar biaya persidangan<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> [http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil\\_perkara](http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil_perkara) diakses pada tanggal 15 Februari 2020.

<sup>26</sup> [http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil\\_perkara](http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil_perkara) diakses pada tanggal 15 Februari 2020.

3. Perkara nomor 14/Pdt.G/2018/PN Kds dalam hal ini penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang sudah melaksanakan segala kewajibannya dalam proses jual beli tanah akan tetapi penjual tidak mau menyerahkan obyek tanah yang diperjual belikan sehingga pembeli yang beritikad baik harus melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Kudus Untuk dapat mendapatkan hak nya. Pengadilan Negeri Kudus mengabulkan sebagian gugatan dan menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut<sup>27</sup>.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Berbasis Nilai Keadilan.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beriktikad baik selama ini.
2. Mengapa perlindungan hukum pembeli tanah yang beriktikad baik sekarang ini belum mencerminkan rasa keadilan.
3. Bagaimana rekonstruksi perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beriktikad baik berbasis nilai keadilan?

---

<sup>27</sup> [http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil\\_perkara](http://sipp.pn-kudus.go.id/index.php/detil_perkara) diakses pada tanggal 15 Februari 2020.

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

1. Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik selama ini.
2. Mengetahui dan menganalisis sebab atau factor – factor yang mengakibatkan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik belum mencerminkan rasa keadilan.
3. Menemukan rekonstruksi perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang beritikad baik berbasis nilai keadilan.

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

1. Manfaat Teoritis

Kegunaan teoritis dalam penulisan ini adalah untuk menemukan teori baru bidang hukum khususnya dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pembeli atas perjanjian jual beli yang cacat hukum.

2. Manfaat Praktis

Kegunaan Praktis dalam penulisan ini adalah agar dapat digunakan sebagai referensi atau rujukan dalam mengatasi permasalahan hak bagi pembeli atas perjanjian jual beli yang cacat hukum.

### **E. KERANGKA KONSEPTUAL**

1. Rekonstruksi

Rekonstruksi bila ditinjau dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berasal dari kata ‘konstruksi’ yang dimaknai sebagai bangunan,

susunan dan hubungan kata dalam kalimat atau kelompok kata.<sup>28</sup> Sarwiji memaknai konstruksi sebagai makna yang terdapat dalam konstruksi kebahasaan.<sup>29</sup> Dengan demikian, konstruksi dapat diartikan sebagai makna yang berhubungan dengan kalimat atau kelompok kata yang ada dalam kata dalam kajian kebahasaan.<sup>30</sup> Dari uraian ini, definisi konstruksi dalam konteks hubungannya dengan penelitian ini diartikan sebagai bentuk, tata cara atau secara lebih luas merupakan pola-pola hubungan yang ada di dalam suatu sistem yang membentuk proses kerja dalam hal ini adalah sistem pemidanaan terhadap permufakatan jahat dalam tindak pidana korupsi.

Kata rekonstruksi tersusun dari kata “re” berarti pembaharuan sedangkan “konstruksi” sebagaimana penjelasan di atas memiliki arti suatu sistem atau bentuk. Rekonstruksi dalam KBBI kemudian dimaknai sebagai penyusunan (penggambaran) kembali dan pengembalian seperti semula. Kemudian Black Law Dictionary mengartikan rekonstruksi sebagai “*Reconstruction is the act or process of rebuilding, recreating, or reorganizing something*”

Rekonstruksi di sini dimaknai sebagai proses membangun kembali atau menciptakan kembali atau melakukan pengorganisasian kembali atas sesuatu.

---

<sup>28</sup> Pusat Bahasa, 1996, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta

<sup>29</sup> Suwandi Sarwiji, 2008, *Semantik Pengantar Kajian Makna*, Media Perkasa, Yogyakarta, hlm. 25.

Sehingga dalam hal Ini dapat diambil kesimpulan bahwasanya rekonstruksi merupakan sebuah pembentukan kembali atau penyusunan ulang untuk memulihkan hal yang sebenarn/ya yang awalnya tidak benar menjadi benar.

Menurut Yusuf Qardhawi, rekonstruksi mencakup tiga poin penting yaitu:

1. Memelihara inti bangunan asal dengan tetap menjaga watak dan karakteristiknya.
2. Memperbaiki hal-hal yang runtuh dan memperkuat kembali sendi-sendi yang lemah.
3. Memasukkan beberapa pembaharuan tanpa mengubah watak dan karakteristik aslinya.

Dari pemaparan ini dapat dipahami bahwa inti dari rekonstruksi adalah sebagai pembaharuan yang bukan menampilkan sesuatu yang benar-benar baru, namun lebih tepatnya sebagai upaya perbaikan kembali dan kemudian menerapkannya dengan realita saat ini.<sup>31</sup> Apabila rekonstruksi dikaitkan dengan konsep atau gagasan atau ide tentang hukum berarti rekonstruksi hukum dimaknai sebagai suatu proses untuk membangun kembali atau menata ulang gagasan, ide atau konsep tentang hukum.

---

<sup>31</sup> Yusuf Qardhawi, 2014, *Problematika Rekonstruksi Ushul Fiqih*, Tasikmalaya, hlm. 5

Berdasar uraian di atas, konsep rekonstruksi yang dimaksud adalah melakukan pembaharuan terhadap konstruksi suatu sistem atau bentuk sehubungan dengan sistem pemidanaan terhadap permufakatan jahat dalam tindak pidana korupsi dimana rekonstruksi ini diharapkan berorientasi pada nilai keadilan yang diamini oleh Pancasila.

## 2. Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai *law* atau *legal*.

Dalam subbab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminologi kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum karena menurut Immanuel Kant pengertian atau arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum. Benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat,

yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh R. Soeroso, S.H. bahwa hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaedah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi harus pula mencakup lembaga atau institusi dalam proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.

Menurut J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti

sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.<sup>32</sup>

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundangundangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

---

<sup>32</sup> Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 25-43.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.<sup>33</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.<sup>34</sup>

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan melindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.<sup>35</sup>

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.<sup>36</sup>

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) melindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan

---

<sup>33</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006), hlm. 12.

<sup>34</sup> Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, (Jakarta: Nusamedia, 2009), hlm. 343

<sup>35</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, (St. Paul: West, 2009), hlm. 1343.

<sup>36</sup> "Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum", *Republika*, 24 Mei 2004

perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara).

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>37</sup>

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>38</sup>
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan

---

<sup>37</sup> Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

<sup>38</sup> Satjipto Rahardjo, Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm. 121.

ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>39</sup>

- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.<sup>40</sup>
- d. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.<sup>41</sup>

### 3. Itikat Baik

Etika bisnis pertama kali timbul di Amerika Serikat di tahun 1970-an dan cepat meluas ke belahan dunia lain. Berabad-abad lamanya etika dibicarakan secara ilmiah membahas mengenai masalah ekonomi dan bisnis sebagai salah satu topik penting untuk dikembangkan di zaman bisnis modern. Filsafat berkembang di zaman filsuf Plato, Aristoteles, dan filsuf-filsuf Yunani lain membahas bagaimana pengaturan interaksi kehidupan

---

<sup>39</sup>Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm.3

<sup>40</sup>Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14

<sup>41</sup>Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

bisnis manusia bersama dalam Negara, ekonomi dan kegiatan niaga. Filsafat dan teologi zaman pertengahan serta kelompok Kristen maupun Islam tetap membahas hal yang dianggap penting tersebut. Moralitas ekonomi dan bisnis merupakan pembahasan intensif filsafat dan teologi zaman modern. Para ilmuwan, filsuf dan pebisnis Amerika Serikat dan negara lain di dunia mendiskusikan etika bisnis sehubungan dengan konteks agama dan teologi sampai sekarang.<sup>42</sup>

Di Eropa Barat etika bisnis sebagai ilmu baru mulai berkembang kira-kira sepuluh tahun kemudian, diawali oleh Inggris yang secara geografis maupun kultural paling dekat dengan Amerika Serikat, disusul kemudian oleh negaranegara Eropa Barat lainnya. Kini etika bisnis bisa dipelajari, dan dikembangkan di seluruh dunia. Kita mendengar tentang kehadiran etika bisnis di Amerika Latin, Asia, Eropa Timur, dan di kawasan dunia lainnya. Sejak dimulainya liberalisasi ekonomi di Eropa Timur, dan runtuhnya sistem politik dan ekonomi komunisme tahun 1980-an, Rusia dan negara eks-komunis lainnya merasakan manfaat etika bisnis, pemahaman etika bisnis mendorong peralihan sistem sosialis ke ekonomi pasar bebas berjalan lebih lancar. Etika bisnis sangat diperlukan semua orang dan sudah menjadi kajian ilmiah meluas dan dalam. Etika bisnis semakin dapat disejajarkan diantara ilmu-ilmu lain yang sudah mapan dan memiliki ciri-ciri khusus sebagai sebuah cabang ilmu.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> eprints.walisongo.ac.id, *Teori Etika Bisnis*, Diunduh Pada 12 Januari 2019

<sup>43</sup> *Ibid*

Etika dan integritas merupakan suatu keinginan yang murni dalam membantu orang lain. Terjadinya etika bisnis yang tidak sehat dalam dunia bisnis tampaknya tidak menampakkan kecenderungan tetapi sebaliknya, makin hari semakin meningkat. Kejujuran yang ekstrim, kemampuan untuk menganalisis batas-batas kompetisi seseorang, kemampuan untuk mengakui kesalahan dan belajar dari kegagalan.<sup>44</sup> Keprihatinan moral terhadap bisnis kini memasuki tahapan yang lebih maju dari sekedar ukuran tradisional. Zaman multinasional konglomerat dan korporasi sedang berkembang secara signifikan. Kini masyarakat berada dalam fase perkembangan bisnis dan ekonomi kapitalisme. Semenjak kejatuhan sistem komunisme, maka kapitalisme berkembang pesat tanpa timbul hambatan yang berarti. Kini bisnis telah menjadi besar meninggalkan bisnis tradisional yang semakin terdesak bahkan terakuisisi. Kekayaan mayoritas perusahaan swasta diberbagai Negara dapat melebihi kekayaan Negara.<sup>45</sup>

Kelompok orang yang hanya memperhatikan kepentingan hidup untuk diri sendiri akan mengatakan bahwa etika bisnis mempersulit mereka untuk melakukan tindakan bisnis semauanya. Etika bisnis adalah sesuatu yang praktis dan menyenangkan untuk dilakukan, karena apabila pebisnis mengalami keuntungan bisnis, sementara para konsumen juga mengalami kenikmatan, kepuasan, kesejahteraan, maka dunia akan dipenuhi oleh kebahagiaan semua umat manusia. Kapitalisme mengajarkan liberalisme

---

<sup>44</sup> Jusmani, masyhuri, dkk, *Bisnis Berbasis Syariah*, Jakarta, Bumi Aksara, 2008, hlm. 25

<sup>45</sup> *Loc, cit*

perdagangan, namun kelemahan teori tersebut adalah liberalisme akan menimbulkan perbedaan jurang si kaya menjadi semakin kaya sementara si miskin menjadi semakin miskin. Dalam liberalisme akan terjadi dictator minoritas. Teori sosialisme adalah adanya kemungkinan monopoli akan dilakukan oleh Negara dan seorang pemimpin atau pebisnis besar cenderung menjadi diktator mayoritas. Bisnis memang hubungan antara makhluk sosial yang saling berupaya untuk memperoleh manfaat dari kegiatan hubungan antar manusia tersebut, maka bisnis harus memberikan manfaat bagi kedua kelompok yang berkomunikasi, bila tidak maka bisnis tidak etis. Kelemahan etika bisnis menurut Stark, etika bisnis adalah “*too general, too theoretical, too impractical*”. Ia menilai, kesenjangan terjadi antara etika bisnis akademis dan para profesional di bidang manajemen. Sejauhmana kapitalisme bisa dibenarkan atau justru sosialisme yang benar. Penilaian Stark terhadap etika bisnis adalah: etika bisnis lebih mirip filsafat sosial yang berlebihan, sulit dilaksanakan secara bisnis praktis untuk para profesional.<sup>46</sup>

#### 4. Sejarah Perlindungan Konsumen

Berbicara mengenai hukum perlindungan konsumen memang sangat memprihatinkan, dan menjadi perhatian buat kita semua. Sebab di dalam hukum perlindungan konsumen itulah terdapat aturan yang mengikat antara konsumen dan produsen. Dalam berbagai literatur, ada 2 pengertian

---

<sup>46</sup> *Loc, cit*

mengenai perlindungan konsumen. Yaitu hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen. Menurut A.Z Nasution ialah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup. Sedangkan hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang mengatur asas-asas atau kaidah-kaidah bersifat mengatur dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen.<sup>47</sup> Namun berbicara hukum perlindungan konsumen, selalu menjadi momok bagi produsen. sebab konsumen lah yang selalu mendapatkan hak dari padanya, padahal disini timbul hukum perlindungan konsumen ialah untuk mengatur keseimbangan hak antara konsumen dan produsen. Disinilah kita membutuhkan peran pemerintah dalam mengontrol dan mengawasi, sehingga tercipta sistem yang kondusif saling berkaitan satu dengan yang lain dengan demikian tujuan mensejahterahkan masyarakat secara luas dapat tercapai. Ini semua tidak lari dari pada bagaimana peran pemerintah dalam mengontrol dan mempublikasikan mana yang boleh dan mana yang tidak. Padahal dapat dilihat dari tahun 1978, MPR sebuah lembaga tinggi pemerintahan di Indonsia telah dengan tegas menjelaskan bahwa adanya

---

<sup>47</sup> Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi Global*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 104.

subjek hukum yaitu konsumen dalam ketetapan MPR Republik Indonesia (TAP-MPR) tanggal 9 maret 1993 No. II/MPR/1993.<sup>48</sup>

Perlindungan hukum konsumen merupakan bagian dari hukum publik dan hukum privat. Mengapa dikatakan sedemikian, perlindungan konsumen dikatakan hukum publik karena sebenarnya di sinilah peran pemerintah untuk melindungi seluruh konsumen dari produk-produk yang tidak berkualitas atau dari pelaku usaha yang berniat buruk. Dari pembicaraan mengenai TAP MPR di atas jelas menegaskan bahwa pemerintah harus ikut andil dalam perlindungan konsumen. Di negara Indonesia gerakan perlindungan konsumen mulai muncul dari sebuah lembaga konsumen yaitu YLKI, yang di anggap sebagai awal mulanya advokasi konsumen di Indonesia yang berdiri pada 11 mei 1973. Pegerakan lembaga ini cukup gesit pada saat itu bahkan mendahului Resolusi Dewan Ekonomi dan Sosial PBB (ECOSOC) No.2111 tahun 1978 tentang perlindungan konsumen.

## 5. Jual Beli

Jual beli menurut KUH Perdata pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi

---

<sup>48</sup> AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit media, Jakarta, 2002, hlm. 2.

pasal 1458 : “jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara (pasal 1459 KUHPerdara) yaitu penyerahan benda bergerak terkecuali benda yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata atas benda itu atau atas nama pemilik dengan menyerahkan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada, penyerahan tersebut harus dibuatkan akta autentik. Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.<sup>49</sup>

Pasal 1458 KUH Perdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.

---

<sup>49</sup> Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia, (Jakarta: PT Grasindo, 2006), hal 13

Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan cara pemilikan (pendakuan), karena karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang maupun surat wasiat, dan dengan penunjukan maupun penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu. Tujuan dari diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Dari ketentuan pasal 584 tersebut maka secara mutlak cara untuk memperoleh hak milik tersebut adalah dengan kelima cara sebagaimana yang telah disebutkan diatas.ketentuan dari pasal 584 tersebut yang menyatakan bahwa hak milik atas kebendaan tersebut dapat diperoleh dengan penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata. Untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Ketentuan itu mensyaratkan bahwa untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan harus memenuhi 2 syarat:

- a. Adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik;
- b. Dilakukan penyerahan

#### 6. Nilai Keadilan

Definisi yang diberikan oleh Black Law's Dictionary ini menunjukkan inti yang dapat menjelaskan definisi dari nilai terdapat pada kegunaan (*utility*), kebutuhan (*needs*) dan keberhargaan (*worth*). Nilai pun terdapat

didalam hukum dimana Radbruch menyatakan dalam hukum terdapat 3 nilai yang paling penting yakni:

- a. *Individualwerte* atau nilai pribadi yang penting untuk mewujudkan kepribadian manusia.
- b. *Meinschaftswerte*, yakni nilai-nilai dalam masyarakat yang hanya dapat diwujudkan dalam masyarakat.
- c. *Werkwerte*, yaitu nilai-nilai dalam karya manusia yang biasanya ada dalam kebudayaan.

3 hal ini kemudian oleh Radbruch dirumuskan menjadi tujuan yang hendak dicapai oleh hukum yakni kepastian, kemanfaatan dan keadilan.<sup>50</sup> Radbruch beranggapan, idelanya hukum yang baik harus mewujudkan 3 nilai ini dalam penerapannya. Namun demikian, dalam praktiknya tidak tertutup kemungkinan terdapat ketegangan (*spanungcverhaltnis*) antar ketiga nilai dasar hukum tersebut yang menghadapkan antara keadilan dan kepastian hukum, atau keadilan dengan kemanfaatan, atau mungkin saja kemanfaatan dengan kepastian. Dengan kata lain pada penerapan hukum, tak semua nilai pasti selalu dapat terwujud melainkan pada praktiknya ada situasi yang menyebabkan ketiga nilai tersebut tak selalu dapat diwujudkan sekaligus dalam situasi yang bersamaan. Apabila kepastian hukum ditempatkan sebagai nilai yang diutamakan, maka kepastian hukum akan

---

<sup>50</sup> Darji Darmodiharjo dan Sidharta, *Op.cit.*, hlm. 153

menggeser kemanfaatan dan keadilan karena yang utama bagi kepastian hukum adalah peraturan itu sendiri.<sup>51</sup>

Satjipto Rahardjo menyebutkan pertentangan tersebut terjadi, karena ketiga unsur hukum tersebut, sejatinya telah mengandung potensi pertentangan antara nilai-nilai ideal (*das sollen*) dan nilai-nilai kenyataan (*das sein*). Satjipto Rahardjo mengatakan<sup>52</sup>:

*“Setiap pembicaraan mengenai hukum (baik secara jelas maupun samar) senantiasa merupakan pembicaraan tentang keadilan. Membicarakan hukum tidak cukup hanya sampai wujudnya sebagai suatu bangunan yang formal, tetapi perlu juga melihatnya sebagai ekspresi dari citacita-cita keadilan masyarakat. Idealnya hukum yang pasti, seharusnya juga adil, dan hukum yang adil, juga seharusnya memberikan kepastian.”*

Pertentangan antar nilai ini tentu disadari betul oleh Radbruch. Untuk menangani pertentangan ini dalam praktik pelaksanaan hukum, Radbruch berpendapat bahwa apabila hakim menghadapi perkara yang dilematis akibat dari spanungverhältnis maka<sup>53</sup>:

*“...where statutory law is incompatible with the requirements of justice “ to an intolerable degree”, or where statutory law was obviously designed in a way that deliberately negates “the equality that is the core of all justice”, statutory law must be disregarded by a judge in favour of the justice principle.”*

Dari pernyataan ini, Radbruch lebih menitikberatkan untuk mendahulukan nilai keadilan terlebih dahulu dibandingkan kepastian hukum.

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 154.

<sup>52</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 19.

<sup>53</sup> Suteki, 2015, *Masa Depan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, hlm. 154

Keadilan sendiri sebagai salah satu tujuan dari hukum yang paling sering digaungkan dapat dimaknai secara beragam yang hal tersebut dipengaruhi oleh paradigma masing-masing individu, namun pada dasarnya manusia menghendaki keadilan.<sup>54</sup> Untuk memahami apa yang dimaksud oleh keadilan, maka ada baiknya untuk mengetahui sejarah pemaknaan keadilan itu sendiri dimulai dari upaya Aristoteles dalam memaknai apa itu keadilan. Dalam perspektif Aristoteles, ia memberikan pengertian keadilan yang disamakan dengan kebajikan. Keadilan berkaitan dengan hubungan antara manusia yang mencakup :

- a. Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda publik.
- b. Keadilan dalam jual-beli.
- c. Keadilan sebagai kesamaan aritmatik dalam bidang privat dan juga publik.
- d. Keadilan dalam bidang penafsiran hukum dimana hakim harus memiliki *epikeia*, yaitu “suatu rasa tentang apa yang pantas”.

Aristoteles juga membedakan keadilan dalam dua macam yaitu<sup>55</sup>:

- a. Keadilan distributif (*justitia distributiva*) yaitu konsepsi keadilan yang memberikan kepada setiap orang berdasarkan jasa atau menurut haknya masing-masing.
- b. Keadilan kumulatif (*justitia cummulativa*) yaitu keadilan yang diterima oleh masing-masing anggota tanpa melihat jasa masing-masing.

---

<sup>54</sup> *Loc.cit.*,

<sup>55</sup> Teguh Prasetyo dan Abdul Hakim Barkatullah, *Op.cit.*, hlm. 367-368.

Kedua macam keadilan menurut Aristoteles ini disebut juga keadilan hukum dan keadilan kesetaraan. Tidak semua yang adil menurut hukum adalah setara dan tidak semua ketidak-setaraan tidak adil menurut hukum. Keduanya adalah 2 hal yang terpisah. Makna keadilan sebagai kesetaraan menurut Aristoteles ini kemudian dikembangkan oleh Cicero yang menolak hukum positif dari suatu masyarakat sebagai standar keadilan mutlak.<sup>56</sup> Baginya keadilan itu satu dan mengikat semua masyarakat. Keadilan bertumpu di atas satu sumber yakni akal budi yang benar dan pengesampingan akan keadilan demi kepastian hukum merupakan suatu ironi.

#### 7. Kewajiban Penjual

Pada pasal 1458 KUHPerdara, pada prinsipnya penjual memiliki kewajiban:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Menurut pasal 1460 : “ Jika kebendaan yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan

---

<sup>56</sup> Theo Huijbers, 1999, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 32-33.

penjual berhak menuntut harganya.” Menurut pasal 1461 : “ Jika barang – barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang – barang itu tetap atas tanggungan penjual hingga barang- barang ditimbang, dihitung atau diukur dan ditentukan pula dalam pasal 1462 : “ jika sebaliknya barang-barang dijual menurut tumpukan, maka barang – barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur.

Menurut pasal 1513 kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan. Selanjutnya jika pada saat jual beli disepakati tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayarannya, pasal 1514 menentukan bahwa jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.<sup>57</sup>

#### 8. Hak Penjual Dan Pembeli

Rumusan pasal 1517 KUHPerdata menyebutkan : “ Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan pasal 1266 dan 1267”. Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak

---

<sup>57</sup> Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta, Sinar Grafika: 2008), hal. 48

diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1516 KUHPerdara yang menyatakan : “Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan. Pada pasal 1491 jo pasal 1492 KUHPerdara lebih ditegaskan dan menyatakan penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu:

- a. Dengan adanya putusan Pengadilan Negeri (“PN”) yang menyatakan jual beli batal demi hukum maka, perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Apabila putusan PN tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap putusan tersebut baru dapat dilakukan eksekusi. Dengan demikian, semua kewajiban seperti pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya untuk mengembalikan ke keadaan semula seperti tidak

pernah ada jual beli. Untuk itu, uang Anda sudah seharusnya dikembalikan sejumlah yang Anda bayarkan.

- b. Apabila uang yang menjadi hak pembeli tidak dikembalikan, sedangkan telah ada putusan dari PN bahwa jual beli itu batal demi hukum, maka segala bentuk kewajiban (pembayaran) yang telah terjadi juga dibatalkan dan harus dikembalikan. Setelah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, langkah yang dapat Anda lakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut.
- c. Apabila terhadap putusan tersebut belum juga dilakukan eksekusi, maka penjual dan anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut dapat Anda laporkan ke polisi berdasarkan Pasal 216 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”). Pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut mengacu pada Pasal 92 KUHP yang salah satunya adalah hakim. Dengan demikian, dikarenakan putusan tersebut adalah putusan hakim, apabila ada pihak-pihak yang tidak menuruti dan melaksanakan putusan tersebut maka dapat dipidana dengan berdasarkan Pasal 216 ayat (1) KUHP.

Jadi, pembeli dapat mengajukan tuntutan pidana terhadap penjual beserta anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut apabila penjual tetap tidak menjalankan putusan tersebut setelah mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut, Pasal 1870 KUH Perdata “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Sebagai informasi, PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

Hal mana ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat. Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada

hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut.

Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut “untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”. Selain itu, mengingat rentang waktu sejak dibuatnya PPJB tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir di pengadilan belumlah melebihi masa Daluwarsa yang ditentukan oleh hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.

PJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli

dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. PJB ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

#### **F. KERANGKA TEORITIK**

Keadilan merupakan tujuan utama pemberlakuan hukum dalam setiap interaksi sosial yang mengakibatkan hubungan hukum. Aristoteles menekankan teori keadilan pada perimbangan atau proporsi. dalam negara segala sesuatunya

harus diarahkan pada cita-cita yang mulia yaitu kebaikan dan kebaikan itu harus terlihat lewat keadilan dan kebenaran. Penekanan perimbangan atau proporsi pada teori keadilan Aristoteles, dapat dilihat dari apa yang dilakukannya bahwa kesamaan hak itu haruslah sama diantara orang-orang yang sama.

1. *Grand Theory*, adalah Teori Keadilan Bermartabat dari Teguh Prasetyo.
2. *Middle Theory*, adalah Teori Sistem Hukum, dan Teori Pembuktian dari Sudikno Mertokusumo.
3. *Applied Theory*, adalah Teori Tujuan Hukum dari Gustav Radbruch.

Berdasarkan berbagai macam penjelasan di atas adapun teori-teori yang digunakan pada disertasi ini ialah:

### **1) Teori Keadilan Bermartabat Sebagai (*Grand Theory*)**

Dalam penelitian ini, *grand theory* yang digunakan oleh peneliti yakni teori keadilan bermartabat yang dikemukakan oleh Teguh Prasetyo. Teori keadilan bermartabat berangkat dari postulat sistem; bekerja mencapai tujuan, yaitu keadilan yang bermartabat. Keadilan yang memanusiakan manusia, atau keadilan yang *ngewongke wong*.<sup>58</sup> Seperti diketahui, imperium hukum adalah imperium akal budi, karsa dan rasa seorang anak manusia, dimana pun dia berada menjalani kehidupannya. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam teori keadilan bermartabat yang peduli dalam memanfaatkan kesempatan yang

---

<sup>58</sup> Teguh Prasetyo, 2015, *Keadilan Bermartabat, Perspektif Teori Hukum*, Nusamedia, Bandung hlm 2

diberikan Tuhan kepadanya untuk membantu sesamanya melalui kegiatan berpikir; memanusiaikan manusia atau *ngewongke wong*.<sup>59</sup>

Sebagai suatu sistem berpikir atau berfilsafat (jurisprudence) yang identik dengan apa yang dikenal dalam banyak literature dunia sebagai legal theory atau teori hukum, maka postulat dasar lainnya dari teori keadilan bermartabat itu tidak sekedar mendasar dan radikal. Lebih daripada mendasar dan radikal, karakter teori keadilan bermartabat itu, antara lain juga adalah suatu sistem filsafat hukum yang mengarahkan atau memberi tuntutan serta tidak memisahkan seluruh kaidah dan asas atau substantive legal disciplines.

Termasuk di dalam substantive legal disciplines, yaitu jejaring nilai (values) yang saling terkait, dan mengikat satu sama lain. Jejaring nilai yang saling kait-mengait itu dapat ditemukan dalam berbagai kaidah, asas-asas atau jejaring kaidah dan asas yang inheren di dalamnya nilai-nilai serta virtues yang kait-mengait dan mengikat satu sama lain itu berada. Jejaring nilai dalam kaidah dan asas-asas hukum itu ibarat suatu struktur dasar atau fondasi yang menyebabkan suatu bangunan besar atau fabric menjadi utuh dan spesifik, hidup, karena ada jiwanya atau the living law dan yang berlaku juga benar dalam satu unit politik atau negara tertentu. Bangunan sistem hukum yang dipahami melalui teori keadilan bermartabat tersebut yaitu NKRI.<sup>60</sup>

Teori keadilan bermartabat digunakan dalam penelitian ini karena suatu postulat (*precept*) penting dalam teori keadilan bermartabat adalah bahwa

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 22.

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm. 34.

hukum (*the law*) itu adalah keadilan (*justice*).<sup>61</sup> Berdasarkan postulat tersebut, maka apabila hak tergugat dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, untuk mengajukan perlawanan atau *verzet* terhadap putusan *verstek* dapat direkonstruksikan, maka hak tergugat tersebut dengan sendirinya menjadi hukum (*the law*) atau sistem yang wajib dipatuhi dan ditaati, sebab sistem yaitu keadilan (*justice*) sebagai tujuan hukum dalam teori keadilan bermartabat.<sup>62</sup> Bekerjanya suatu hukum tak lepas adanya bangunan hukum. Sebagai bangunan sistematis, ia memiliki beberapa hal penting sebagai penunjang yakni struktur, kategori, konsep. Ketiga elemen itu menempati substansi mendasar dalam mana hukum bekerja untuk kemudian berperan. Baik struktur maupun katagori yang berada dalam suatu sistem sendiri dalam rangka menjadi hukum itu tetap hidup dalam suatu lingkungan.

Teori ini digunakan untuk menganalisis persoalan keadilan dalam berbagai persoalan yang dibahas di dalam disertasi ini.

## 2) Teori Sistem Hukum Sebagai (*Middle Theory*)

*Middle theory* merupakan teori yang lebih fokus dan mendetail dari *grand theory* yang dipakai, teori tengah yang lebih menjelaskan lebih nyata dari *grand theory* sekaligus untuk menghubungkan dengan *applied theory*,

---

<sup>61</sup> Dahlan Sinaga, *Kemandirian dan Kebebasan Hakim Memutus Perkara Pidana dalam Negara Hukum Pacasila*, 2015, Bandung, Nusamedia, hlm. 40.

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 41

misalnya: teori legislasi, teori penegakan hukum, teori *good governant*, teori sibernetika dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan sistem, menurut Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, merupakan suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur atau elemen yang saling berinteraksi satu sama lain, dalam sistem tidak menghendaki adanya konflik antar unsur-unsur yang ada dalam sistem, kalau sampai terjadi maka akan segera diselesaikan oleh sistem tersebut. Sistem hukum ada yang terbuka, maksudnya unsur-unsur dari elemen itu mempengaruhi sistemnya, sebaliknya unsur-unsur dalam sistem mempengaruhi unsur-unsur di luar sistem. Namun, ada juga yang tertutup, yang tertutup yang tidak dipengaruhi unsur luar sistem.<sup>63</sup>

Hukum acara perdata, menurut Wirjono Prodjodikoro, rangkaian peraturan-peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan di muka pengadilan, dan bagaimana cara pengadilan itu harus bertindak, satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan perdata.<sup>64</sup>

Sistem atau proses penanganan perkara perdata dalam hukum acara perdata menurut HIR/R.Bg., tahapan-tahapannya adalah sebagai berikut :

a. Pendaftaran perkara atau gugatan.

---

<sup>63</sup> Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, & Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan Bermartabat*, 2013, Jakarta, Cet. Kedua, RajaGrafindo Persada, hlm. 311 - 312

<sup>64</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1975, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Bandung, Sumur Bandung, cetakan VI, hlm.13.

- b. Pemanggilan para pihak.
- c. Jawab menjawab.
- d. Pembuktian.
- e. Putusan.

Proses acara *verstek* atau pemeriksaan perkara tanpa kehadiran tergugat, adalah tahapan setelah pendaftaran perkara atau gugatan dan pemanggilan para pihak. Setelah gugatan didaftarkan, kemudian Ketua Pengadilan menunjuk Hakim atau Majelis Hakim yang menangani perkara atau gugatan tersebut. Selanjutnya Hakim atau Majelis Hakim yang ditunjuk akan menentukan/menetapkan hari sidang pertama perkara tersebut. Berdasarkan penetapan hari sidang dari Hakim atau Majelis Hakim tersebut, Juru Sita pengadilan akan melakukan pemanggilan para pihak untuk hadir pada hari sidang pertama yang ditetapkan oleh Hakim atau Majelis Hakim yang menangani perkaranya.

Apabila pada hari sidang pertama yang ditentukan ternyata penggugat tidak hadir tanpa alasan yang dapat dibenarkan dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk hadir, sedangkan ia sudah dipanggil secara patut, hakim dapat menjatuhkan putusan menggugurkan gugatan dan menghukum Penggugat membayar biaya perkara (Pasal 124 HIR/148 R.Bg. Namun, hakim dapat mengambil tindakan lain, yaitu memerintahkan juru sita untuk memanggil sekali lagi supaya hadir pada hari sidang berikutnya (Pasal 126 HIR/150 R.Bg.). Jika penggugat setelah dipanggil untuk kedua kalinya ternyata tidak

hadir juga, hakim akan menjatuhkan putusan yang menggugurkan gugatan dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara. Akan tetapi, penggugat yang gugatannya telah dinyatakan gugur, masih berhak untuk mengajukan lagi gugatannya setelah ia lebih dahulu membayar biaya perkara (Pasal 124 HIR/148 R.Bg.)<sup>65</sup>

Apabila tergugat datang pada hari sidang pertama yang telah ditentukan dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk hadir, meskipun telah dipanggil dengan patut, maka gugatan dikabulkan dengan putusan diluar hadir tergugat atau *verstek*, kecuali kalau gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan. Pasal 126 HIR (150 R.Bg.) memberi kelonggaran untuk dipanggil sekali lagi, apabila setelah panggilan kedua secara patut tergugat tidak hadir, maka hakim menjatuhkan putusan diluar hadir tergugat atau *verstek*. Apabila tergugat tidak datang, tetapi mengirimkan surat jawaban yang mengemukakan tangkisan (*eksepsi*), pengadilan negeri tidak berwenang mengadili, hakim wajib memutus *eksepsi* tersebut setelah mendengar penggugat. Jika Hakim menganggap berwenang untuk memeriksa pokok perkaranya, *eksepsi* ditolak dan dijatuhkan putusan tentang pokok perkara.<sup>66</sup>

Apabila dalam putusan *verstek* penggugat dikalahkan (gugatan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima), penggugat dapat mengajukan banding (Pasal 8 ayat 1 UU No.20/1947 tentang Banding, Pasal 200 R.Bg. Apabila

---

<sup>65</sup> Riduan Syahrani, *Sistem Peradilan dan Hukum Acara Perdata di Indonesia*, 2016, Bandung, Citra Aditya, hlm. 63-64.

<sup>66</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 2002, Yogyakarta, Liberty, hlm. 102.

dalam putusan *verstek* gugatan penggugat dikabulkan, maka putusannya diberitahukan kepada tergugat (*defaillant*), serta dijelaskan bahwa tergugat berhak mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan *verstek* kepada hakim yang memeriksa perkara itu juga (Pasal 125 ayat 3 jo. 129 HIR, Pasal 149 ayat 3 jo 153 RBg.)

Menurut Sudikno Mertokusumo, hakekatnya lembaga *verstek* itu untuk merealisasikan asas *audi et alteram partem*, jadi kepentingan tergugat pun harus diperhatikan, sehingga seharusnya secara *ex officio* hakim mempelajari isi gugatan. Tetapi di dalam praktek sering gugatan penggugat dikabulkan dalam putusan *verstek* itu tanpa mempelajari gugatan lebih dahulu.<sup>67</sup>

Sedangkan yang dimaksud pembuktian atau membuktikan dalam hukum acara perdata, menurut R. Subekti, ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>68</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis. Pembuktian dalam arti yuridis hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka. Dengan demikian pembuktian dalam arti yuridis tidak menuju kepada kebenaran mutlak. Ada kemungkinannya bahwa pengakuan, kesaksian atau surat-surat itu tidak benar atau palsu atau dipalsukan. Maka dalam hal ini dimungkinkan adanya bukti lawan. Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain

---

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm. 103.

<sup>68</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, 1989, Bandung, Binacipta, Cetakan Ketiga, hlm. 78.

berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukannya.<sup>69</sup>

Menurut teori hukum acara, asas *audi et alteram partem*, atau asas kedudukan prosesuil yang sama dari para pihak di muka hakim merupakan asas pembagian beban pembuktian. Hakim harus membagi beban pembuktian berdasarkan kesamaan kedudukan para pihak. Asas kedudukan prosesuil yang sama dari para pihak membawa akibat bahwa kemungkinan untuk menang bagi para pihak harus sama.<sup>70</sup>

Teori ini digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang ada dalam persoalan yang dibahas dalam disertasi ini.

### 3) **Teori Tujuan Hukum Sebagai (*Applied Theory*)**

*Applied theory* merupakan teori yang berada di level mikro yang akan diaplikasikan dalam penyusunan teori baru atau konsep baru. Misalnya: teori hukum progresif, teori kemaslahatan, teori pembangunan, teori integrasi, teori rekayasa sosial, teori hukum responsif, teori kritik, teori tujuan hukum.

Dalam penelitian disertasi ini, promovendus menggunakan *applied theory* yakni teori tujuan hukum. Adapun tujuan hukum menurut para ahli adalah sebagai berikut<sup>71</sup> :

- a. Aristoteles (teori etis).

---

<sup>69</sup> Sudikno Merotkusumo, *Op.cit.*, hlm 128.

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm.139

<sup>71</sup> [www.seputarpengetahuanhukum.com/2015/02/tujuan-hukum-menurut-para-ahli-terlengkap.html](http://www.seputarpengetahuanhukum.com/2015/02/tujuan-hukum-menurut-para-ahli-terlengkap.html), diakses pada tanggal 16 April 2017.

Menurutnya tujuan hukum ialah semata-mata untuk mencapai keadilan. Maksudnya adalah memberikan keadilan kepada setiap orang atau masyarakat, apa yang menjadi haknya.

b. Jeremy Bentham (teori utilitas).

Menurutnya hukum bertujuan untuk mencapai kefedahan atau kemanfaatan. Artinya hukum itu bertujuan untuk menjamin kebahagiaan bagi sebanyak-banyaknya orang atau masyarakat.

c. Subekti

Hukum bertujuan untuk menyelenggarakan sebuah keadilan dan ketertiban sebagai syarat untuk mendatangkan kebahagiaan kemakmuran.

d. Van Apeldorn.

Menyatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mengatur tata tertib dan pergaulan hidup manusia seara damai dan adil, dan hukum itu sendiri menghendaki perdamaian.

e. Purnadi dan Soerjono Soekanto.

Mengatakan bahwa tujuan hukum untuk kedamaian hidup setiap manusia yang terdiri dari ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern setiap masyarakat.

f. Wirjono Prodjodikoro

Mengemukakan tujuan hukum adalah untuk mengadakan keselamatan dan kebahagiaan serta tertib dalam lingkungan masyarakat.

g. Geny

Mengemukakan tujuan hukum ialah untuk mencapai sebuah keadilan dan sebagai unsur keadilannya ialah kepentingan daya guna dan kemanfaatan.

h. J. Van Kan.

Tujuan hukum adalah untuk menjaga kepentingan setiap manusia supaya berbagai kepentingannya itu tidak dapat diganggu. Lebih jelasnya tujuan hukum itu bertugas untuk menjamin kepastian hukum di dalam sebuah masyarakat, juga menjaga dan mencegah agar setiap orang dalam suatu masyarakat tidak menjadi hakim sendiri.

Applied Theory yang dipilih oleh peneliti dalam penelitian ini adalah teori tujuan hukum yang bertumpu pada tujuan hukum adalah keadilan. Berangkat dari teori tujuan hukum adalah keadilan, berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini, adalah apabila hak tergugat dalam Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, untuk mengajukan perlawanan atau *verzet* atas putusan *verstek*, tidak direkonstruksi, dapat terjadi hakim yang memeriksa perkara keberatan atas putusan *verstek*, putusannya akan menimbulkan ketidakadilan, sebab dengan tidak ada pemeriksaan tambahan seperti pada perkara perlawanan atau *verzet*, tergugat tidak punya kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti pembanding, sehingga rasa keadilan pada masyarakat akan tercedarai. Teori tujuan hukum yang berkaitan dengan rekonstruksi hak tergugat dalam

Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana ini orientasinya kepada tujuan hukum yaitu keadilan.

Menurut Gustav Radbruch, ada tiga nilai dasar hukum atau tujuan hukum, yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Radbruch menyatakan bahwa keadilan harus dianggap sebagai salah satu komponen dari ide hukum. Komponen yang lain lagi adalah kemanfaatan dan kepastian.<sup>72</sup>

1). Azas Keadilan.

Aristoteles telah membedakan adanya dua macam keadilan, yaitu:

a). Keadilan *Distributif* (keadilan yang bersifat menyalurkan), yaitu keadilan yang memberikan kepada setiap orang menurut jasa (*according to merit*). Keadilan ini bersifat proporsional, dimana proporsional berarti persamaan dalam rasio (*for proportion is equality of ratios*).

Keadilan ini tidak menuntut supaya tiap-tiap orang mendapat bagian yang sama banyaknya, jadi bukanlah persamaan, melainkan kesebandingan. Keadilan *distributif* ini terutam menguasai hubungan antara masyarakat, khususnya negara, dan individu.

Diabad ke-20, keadilan *distributif* dirinci lebih jauh oleh John Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice*, 1971, dengan teori *Justice as Fairness* (Keadilan sebagai Kelayakan). John Rawls mulai dari keadaan alamiah (*state of nature, status naturalis*) dimana kehendak

---

<sup>72</sup> Gustav Radbruch, *Rechtphilosophie*, atau *Philosophy of Law*, terjemahan, Kochler : Stuttgart, 1973, hlm. 164

dibuat perjanjian masyarakat (*social contract*) untuk beralih ke keadaan bermasyarakat (*status civilis*). Menurut Rawls ini merupakan situasi yang layak (*fair*) untuk memperkirakan apa yang merupakan kemauan orang-orang. Dalam situasi ini orang-orang selayaknya sepakat atas dua asas, yaitu:

(1). Asas Kebebasan (*liberty principle*), yaitu setiap orang mempunyai hak-hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, sama luasnya dengan kebebasaran serupa dari orang-orang lain. Asa ini karena orang-orang selayaknya membutuhkan kesetaraan dalam penerapan hak dan kewajiban dasar.

(2). Asas Perbedaan (*difference principle*), yaitu ketimpangan sosial dan ekonomi harus diatur sedemikian rupa sehingga memenuhi dua hal:

(3). Semua posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang menurut syarat-syarat kesetaraan peluang yang fair (*fair equality of opportunity*); dan

(4). Keuntungan terbesar untuk anggota -anggota masyarakat yang paling tidak beruntung. Hal ini menghendaki adanya kompensasi keuntungan bagi semua orang khususnya bagi anggota masyarakat yang paling tidak beruntung.

2). Keadilan *Komutatis*, menurut Apeldoorn, atau yang disebut Aristoteles dinamakan keadilan yang bersifat membetulkan (*rectificatory justice*),

yaitu keadilan yang memberikan kepada setiap orang sama banyaknya dengan tidak mengingat jasa-jasa perseorangan. Keadilan ini berlaku untuk hubungan antar individu, dimana hubungan ini ada yang bersifat sukarela (*voluntary*), seperti dalam jual beli dan sewa menyewa, dan ada yang bersifat tidak sukarela (*involuntary*) seperti pencurian dan pembunuhan. Keadilan ini memegang peran dalam tukar menukar, dimana dalam pertukaran barang-barang dan jasa-jasa, sebanyak mungkin harus terdapat persamaan antara apa yang dipertukarkan. Keadilan *komutatif* terutama menguasai hubungan antarindividu.

Keadilan yang bersifat membetulkan (*rectificatory justice*) ini dipertahankan oleh Immanuel Kant dalam bidang hukum pidana, khususnya hukuman mati. Menurut Kant, hukuman pengadilan tidak boleh dikenakan semata-mata sebagai suatu cara untuk memperoleh kebaikan yang lain, baik untuk penjahat maupun masyarakat, melainkan dalam semua hal dikenakan semata-mata karena orang melakukan kejahatan. Dalam hal ini keadilan berpegang pada asas persamaan (*principle of equality*). Barangsiapa melakukan pembunuhan harus mati. Malahan jika suatu masyarakat sepakat untuk membubarkan diri, pembunuh terakhir dalam penjara harus dieksekusi, sebelum kesepakatan dilaksanakan. Jika tidak, mereka dapat dipandang sebagai peserta dalam pembunuhan sebagai pelanggaran keadilan publik.

Baik keadilan *distributif* maupun keadilan *komutatif* sekalipun tampak berbeda, tetapi keduanya merupakan keadilan karena masing-masing dimaksudkan untuk diterapkan pada bidang yang berbeda. Keadilan *distributif* dimaksudkan untuk diterapkan pada hubungan masyarakat , khususnya negara, dan individu. Sedangkan keadilan *komutatif* dimaksudkan untuk diterapkan pada hubungan antarindividu.

### 3). Azas Kepastian.

Asas kepastian hukum mempunyai dua aspek, yang satu lebih bersifat hukum material, yang lain bersifat formal. Aspek hukum material terkait erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintahan untuk menarik kembali suatu keputusan atau mengubahnya untuk kerugian yang berkepentingan. Dengan kata lain, asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan pemerintah, meskipun keputusan itu salah. Jadi demi kepastian hukum, setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah tidak untuk dicabut kembali. Adapun aspek yang bersifat formal dari asas kepastian hukum membawa serta bahwa ketetapan yang memberatkan dan ketentuan yang terkait pada ketetapan-ketetapan yang menguntungkan, harus disusun dengan kata-kata yang jelas. Asas kepastian hukum memberi hak kepada yang berkepentingan untuk mengetahui dengan tepat apa yang dikehendaki dari padanya. Unsur ini memegang peran misalnya pada

pemberian kuasa surat-surat perintah secara tepat dan tidak mungkin adanya berbagai tafsiran yang dituju harus dapat terlihat, kewajiban-kewajiban apa yang dibebankan kepadanya.

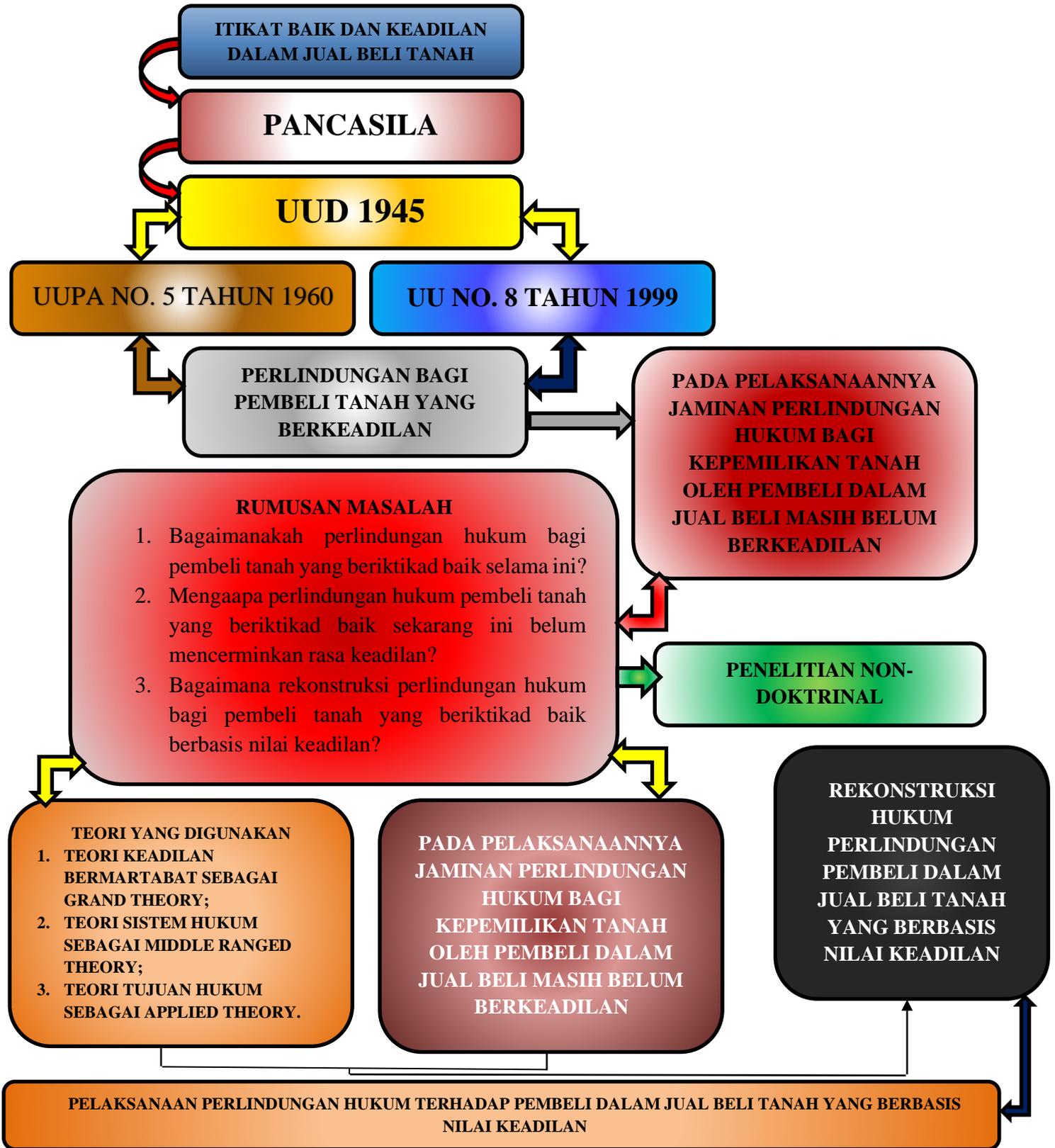
Kesimpulannya adalah bahwa “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Maksudnya asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat administrasi negara.

#### 4). Azas Manfaat.

Pelopor teori utilitas (*utilitarianisme*) adalah Jeremy Bentham yang karyanya antara lain *An Introduction to the Principles of Morales and Legislation*, 1789. Menurut Bentham, ada dua majikan (*masters*) dalam kehidupan manusia, yaitu susah (*pain*) dan senang (*pleasure*). Dua hal ini mengusasai semua yang kita lakukan, semua yang kita katakan, dan semua yang kita pikirkan. Semua tindakan manusia diarahkan pada upaya untuk memaksimalkan kesenangan (*pleasure*) dan meminimalkan kesusahan (*pain*). Sehubungan dengan itu, Bentham mengemukakan asa manfaat (*principle of utility*), yaitu semua hal harus bermanfaat untuk memenuhi kecenderungan manusia menghasilkan kesenangan (*pleasure, happiness*) dan mencegah kesusahan (*pain, unhappiness*).

Oleh karena itu, Bentham berpandangan bahwa kebahagiaan sebesar-besarnya untuk jumlah manusia sebanyak-banyaknya merupakan dasar dari moral dan peraturan perundang-undangan. Dari tampak bahwa tujuan hukum menurut Bentham adalah untuk mencapai *the greatest happiness of the greatest number* (kebahagiaan sebesar-besarnya dari jumlah manusia sebanyak-banyaknya). Teori ini digunakan untuk merekonstruksi perlindungan hukum bagi penjual tanah dalam jual beli tanah yang berbasis nilai keadilan.

### G. KERANGKA PEMIKIRAN



## **H. METODE PENELITIAN**

### **1. Paradigma Penelitian**

Paradigma adalah serangkaian panduan yang membimbing bagaimana peneliti melihat realitas (ontologis), melihat hubungan peneliti dengan objek penelitian (epistemologis) dan bagaimana seharusnya penelitian itu harus dilakukan (metodologis). Tentu saja metode yang lahir dari penelitian dalam paradigma tertentu harus berbasis pada konsistensi ontologis dan epistemologis. Oleh karena itu sekali kita memilih paradigma tertentu, maka kita harus konsisten secara ontologi, epistemologi dan metodologinya. Adapun paradigma dalam penelitian ini adalah paradigma positivisme.

Paradigma positivisme disebut sebagai penyangkalan terhadap paradigma positivisme. Apabila di dalam paradigma positivisme diyakini bahwa realitas itu bisa diamati berulang-ulang dan hasilnya sama dan bisa digeneralisasikan, maka paradigma interpretive atau positivisme menyangkalnya. Positivisme memahami kebenaran realitas bersifat relatif, berlaku sesuai dengan konteks spesifik yang relevan dengan pelaku sosial. Positivisme, dengan demikian menolak generalisasi untuk berupaya menghasilkan deskripsi yang unik.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> FX. Adji Samekto, *Menempatkan Paradigma Penelitian Dalam Pendekatan Hukum Non-Doktrinal Dan Penelitian Dalam Ranah Sosio-Legal*, diakses dari <http://www.google.com/>, diakses tanggal 25 Februari 2015.

## 2. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan doktrinal dan non doktrinal. Pendekatan doktrinal<sup>74</sup> yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan non doktriner adalah jenis penelitian hukum sosial legal research. Jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum sosial legal research, yaitu dengan mengkaji atau menganalisis data primer dan data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum sekunder dengan memahami hukum sebagai perangkat peraturan atau norma-norma positif di dalam sistem perundang-undangan yang mengatur mengenai kehidupan manusia.<sup>75</sup>

Dengan perpaduan kedua metode pendekatan penelitian, yaitu doktrinal dan non doktrinal, penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang komprehensif terkait dengan substansi penelitian. Untuk mengkaji tentang permasalahan pertama dalam penelitian ini yaitu terkait regulasi, maka pendekatan doktrinal yang digunakan. Kemudian untuk mengkaji tentang implementasi, maka pendekatan non doktrinal yang digunakan. Sedangkan untuk mendapatkan rekonstruksi sebagaimana maksud dan tujuan di dalam

---

<sup>74</sup> Pendekatan doktrinal dapat menggunakan beberapa model pendekatan, yaitu: (1) Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*); (2) Pendekatan kasus (*Case Approach*); (3) Pendekatan historis (*Historical Approach*); (4) Pendekatan perbandingan hukum negara lain (*Comparative Approach*); dan (5) Pendekatan konseptual (*Conceptual approach*). Lihat: *Buku Pedoman, Panduan Penyusunan Disertasi, Panduan Penyusunan dalil, Panduan Penulisan Artikel Ilmiah*, Unissula, 2014, h. 22-23.

<sup>75</sup> Paulus Hadisuprpto, *Ilmu Hukum dan Pendekatannya*, disajikan dalam Diskusi Panel “*Refleksi Pendidikan Tinggi Hukum*“, Semarang 17 Januari 2006.

permasalahan ketiga, maka perpaduan antara pendekatan doktrinal dan non doktrinal akan digunakan.

### 3. Tipe penelitian

Penelitian ini adalah penelitian doktrinal dan non doktrinal. Sebagai penelitian doktrinal, penelitian ini bersifat preskriptif.<sup>76</sup> Preskriptif<sup>77</sup> dalam penelitian ini dapat diartikan bahwa penelitian ini mengkaji secara normatif diharapkan dapat memberikan petunjuk terhadap substansi penelitian.

Sebagai penelitian non doktrinal, penelitian ini bersifat deskriptif.<sup>78</sup> Deskriptif dapat diartikan bahwa penelitian ini menguraikan apa adanya data yang diperoleh secara rinci dan menyeluruh terkait substansi penelitian.<sup>79</sup>

### 4. Jenis dan sumber data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari objeknya, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka. Bahan pustaka dalam penelitian ini terdiri atas 3 bahan hukum yakni sebagai berikut:

---

<sup>76</sup> Sifat penelitian hukum doktrinal meliputi preskriptif dan teknis atau preskriptif terapan. Lihat: *Buku Pedoman, Panduan Penyusunan Disertasi, Panduan Penyusunan dalil, Panduan Penulisan Artikel Ilmiah*, Unissula, 2014, h. 22.

<sup>77</sup> Preskriptif mempunyai arti: (1) bersifat memberi petunjuk atau ketentuan; (2) bergantung pada atau menurut ketentuan resmi yang berlaku. Lihat: (tanpa nama), <http://www.kbbi.web.id/preskriptif.html>, diakses 25 Pebruari 2015, Pukul 01.50 WIB.

<sup>78</sup> Sifat penelitian hukum non doktrinal meliputi eksploratif, deskriptif atau eksplanatoris. Lihat: *Buku Pedoman, Panduan Penyusunan Disertasi, Panduan Penyusunan dalil, Panduan Penulisan Artikel Ilmiah*, Unissula, 2014, h. 22.

<sup>79</sup> Deskriptif diartikan bersifat menggambarkan apa adanya. Lihat: (tanpa nama), <http://www.kbbi.web.id/preskriptif.html>, diakses 25 Pebruari 2015, Pukul 01.50 WIB.

- a. Bahan hukum primer, yakni bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat hanya bagi pihak-pihak yang berkepentingan saja missal Akta Jual Beli, Sertifikat tanah, dokumen yang berhubungan dengan identitas tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang memberikan suatu penjelasan mengenai bahan hukum primer missal buku-buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan penelitian hukum, tesis, disertasi dan artikel ilmiah.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya rancangan undang-undang, kamus hukum, kamus bahasa Indonesia dan ensiklopedia.<sup>80</sup>

## 5. Metode Pengumpulan data

Untuk mendapatkan data primer dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara. Wawancara dilakukan dengan terlebih dulu membuat daftar pertanyaan (interview guide) yang relevan dengan substansi penelitian untuk kemudian ditanyakan langsung kepada informan. Metode wawancara dalam penelitian ini adalah bebas terpimpin. Metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Ronny Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, h.34

<sup>81</sup> Djauhari, *Op. Cit.*, h. 32-33.

Metode pengambilan data untuk mendapatkan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan dan studi dokumen terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

## **6. Metode Analisis Data**

Pada penelitian ini menggunakan metode analisis data secara deskriptif kualitatif. Metode ini didasarkan pada kedalaman data yang dihimpun. Data yang dihimpun akan dipilah dan dideskripsikan secara menyeluruh, sistematis, kritis dan konstruktif dalam system hukum perjanjian jual beli.

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.<sup>82</sup> Penguraian sistematis terhadap gejala atau data yang telah diperoleh baik melalui pendekatan kepustakaan dan wawancara dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara silogisme dan deskriptif analitis.

### **I. Sistematika Penulisan Disertasi**

Adapun sistematika penulisan disertasi terdiri dari 8 (delapan) bab, yakni sebagai berikut.

Bab I   Pendahuluan, berisi latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, kerangka teori, kerangka pemikiran, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

---

<sup>82</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali. Jakarta, 1982, h. 37.

Bab II Tinjauan Pustaka berisi landasan teori, hasil studi pustaka dan kerangka pemikiran penelitian mengenai Jual beli tanah, tinjauan umum dan pandangan dalam prespektif islam tentang jual beli tanah.

Bab III Berisi kebenaran hak – hak Pembeli tanah yang beritikad baik.

Bab IV Berisi kelemahan-kelemahan hak – hak Pembeli tanah yang beritikad baik.saat ini.

Bab V Rekonstruksi perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang berbasis nilai keadilan.

Bab VI penutup berisi kesimpulan dan saran serta implikasi kajian disertasi.

#### L. Originalitas Penelitian

**Tabel I:  
Originalitas Penelitian**

No	Penulis Disertasi	Judul Disertasi	Kesimpulan Disertasi	Kebaruan Penelitian Promovendus
1	Asep Hery Universitas Airlangga Surabaya	Reforma Agraria Melalui Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah	Tanah merupakan karunia tuhan kepada manusia untuk diusahakan dikelola dan dimanfaatkan guna memenuhi kebutuhannya,	Pemanfaatan tanah di Indonesia hingga saat ini belum bias memberikan keadilan bagi

		<p>Terlantar Di Indonesia</p>	<p>agar tercapai kesejahteraan atau kemakmuran bersama dengan berkeadilan. Oleh karena itu mengabaikan kewajiban menggunakan dan mengelola dengan benar merupakan tindakan pelanggaran fungsi social dan pengingkaraan aspek filosofis tanah. Untuk mencapai kesejahteraan tersebut salah satunya melalui reforma agrarian, dengan berprinsip kepada demokratis, keadilan dan berkelanjutan. Pengaturan penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar sebagai salah satu pelaksanaan</p>	<p>rakyat dan belum dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat, terutama bagi masyarakat pettani. Pemanfaatan tanah negara yang dikelola oleh pihak yang diberikan hak untuk mengelola tanah negara tersebut sebagian besar hanya untuk mencari keuntungan semata dan hanya ditujukan untuk mendapatkan tambahan devisa</p>
--	--	-------------------------------	---	--

			<p> reforma agrarian tidak terlepas dari kurang berhasilnya pelaksanaan landreform yang telah diberlakukan oleh pemerintah sejak tahun 1960. Kegagalan landreform tidak lepas dari kurangnya sarana pendukung yang ada. Hal ini mengakibatkan tanah yang ada tidak dimanfaatkan secara maksimal sehingga ada kecenderungan untuk diterlantarkan. dengan keluarnya PP 11 tahun 2010 peraturan pelaksanaanya sebetulnya salah satu sarana pendukung reforma agrarian untuk </p>	<p> atau keuntungan investasi atau melegalkan tanah untuk kepentingan umum. </p>
--	--	--	---	--

			<p>mencapai kemakmuran. Oleh karena itu kebijakan integrasi kebijakan pembaruan agrarian dengan kebijakan lain. Praktik penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar berdasarkan pada PP Nomor 1 Tahun 2010 jo. Peraturan kepala BPN No. 4 Tahun 2010 sebagaimana telah dirubah dengan peraturan kepala BPN No. 9 Tahun 2011 dan Peraturan Kepala BPN N0.5 Tahun 2011. Tetapi pada beberapa daerah penertiban dan pendayaagunaan tanah terlantar belum</p>	
--	--	--	--	--

			<p>dilaksanakan sesuai dengan peraturan tersebut. Dalam beberapa kasus terjadi permasalahan mengenai keberadaan tanah terlantar yang di atasnya dibebani dengan suatu hak tau hak tanggungan, hal tersebut membutuhkan pengaturan lebih lanjut.</p>	
2	Muhammad Ilham arisaputra	Reforma Agraria di Indonesia	<p>Pembaruan agraria atau yang lebih dikenal dengan nama reforma agraria(agrarian reform) merupakan ide atau gagasan terbaik yang pernah lahir dalam rangka mengatasi persoalan tanah dan masalah pengelolaansumber daya</p>	<p>Pemanfaatan tanah di Indonesia hingga saat ini belum dapat memberikan keadilan bagi rakyat dan belum dapat mewujudkan</p>

			<p>alam di dunia ini. Pada hakikatnya tujuan dilaksanakannya reformasi agraria adalah meningkatkan kesejahteraan kaum tani miskin. Reformasi agraria tersebut akan mendistribusikan kembali tanah-tanah secara merata bagi sebagian besar rakyat yang tak bertanah dan yang kekurangan tanah. Hal tersebut dengan sendirinya dapat menghapuskan secara total penguasaan tanah yang dominan dari kelas-kelas yang lama(feudal) maupun kelas-kelas yang baru (kapitalis) dipedesaan. Pemerataan</p>	<p>kesejahteraan rakyat, terutama bagi masyarakat petani. Pemanfaatan tanah negara yang dikelola oleh pihak yang diberikan hak untuk mengelola tanah negara tersebut sebagian besar hanya untuk mencari keuntungan semata dan hanya ditujukan untuk menambah pendapatan atau devisa dari adanya investasi atau melegalkan</p>
--	--	--	---	---

			<p>penguasaan tanah di pedesaan sebagai hasil dari reformasi agrarian akan menghasilkan peningkatan kesejahteraan warga desa yang pada umumnya petani gurem atau buruh tani. Peningkatan kesejahteraan tersebut akan menimbulkan konsekuensi peningkatan daya beli warga desa. Hal ini akan menjadi pasar potensial bagi produk-produk industri nasional, yang pada akhirnya dapat membantu proses industrialisasi nasional sebagai fondasi bagi</p>	<p>pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang sebenarnya untuk tujuan bisnis.</p>
--	--	--	--	--

			<p>kemandirian ekonomi bangsa.</p> <p>Reforma agraria tidak hanya dipahami sebagai kebijakan untuk redistribusi tanah, tetapi juga sebagai proses yang lebih luas akses ke sumber daya alam, keuangan atau modal, teknologi, pasar barang dan tenaga kerja dan juga distribusi kekuatan politik. Selain akses, reforma agraria juga merupakan bentuk regularisasi hak penggunaan dan hak milik area yang telah mereka tempati. Reforma agraria pada hakikatnya merupakan konsep</p>	
--	--	--	---	--

			<p>landreform yang dilengkapi dengan konsep acces reformdan regulation reform.</p> <p>Pelaksanaan reforma agraria dapat berhasil hanya jika dilakukakn dalam kerangka yang lebih luas yakni menawarkan bukan hanya akses ke lahan, tetapi juga akses ke kredit, penyuluhan pedesaan, dan layanan lainnya.</p> <p>Acces reform pada konteks ini dititik beratkan pada pemberian kesempatan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengelola dan memanfaatkan sumber</p>	
--	--	--	---	--

			<p>daya alam yang tersedia di bumi Indonesia.</p> <p>Sebagaimana diketahui bahwa dominasi investor asing di Indonesia sudah cukup kuat dimana pihak asing lebih banyak menguasai pengelolaan sumber daya alam Indonesia.</p>	
3		Rekonstruksi	<p>Penggunaan tanah dalam implementasi asas fungsi sosial hak atas tanah, belum memberikan kemanfaatan untuk kemakmuran rakyat, karena penggunaan tanah belum sesuai dengan potensinya sebagai tanah agraris. Penegakan hukum tanah dalam implementasi asas fungsi</p>	

			<p>social ha katas tanahmengandung pemahaman, kesadaran mentaati hukum agar tanah bermanfaat untuk meningkatkan kemakmuran seluruh rakyat. Kendala penegakan hukum tanah dalam implementasi asas fungsi social hak atas tanah bersifat yuridis karena kurang termaknai dalam berbagai aturan hukum tanah, sedangkan yang bersifat non yuridis karena pergeseran nilai- nilai dalam masyarakat, yang berdampak pada munculnya perilaku warga negara yang bertentangan dengan</p>	
--	--	--	---	--

			<p>hukum tanah.</p> <p>Pembentukan kesadaran hukum tanah bagi warga negara implementasi asas fungsi social hak atas tanah dilakukan melalui pendidikan non formal pada masyarakat serta peran pendidikan kewarganegaraan untuk penegakan hukum tanah dalam implementasi asas fungsi social hak atas tanah melalui konsep pendidikan kewarganegaraan dalam domain social cultural, berkontribusi pada pembentukan civic agriculture, yang memiliki kesadaran mentaati asas fungsi</p>	
--	--	--	--	--

			social ha katas tanah, memiliki kompetensi menjaga keseimbangan antara kepentingan perorangan, kepentingan social, dan kepentingan umum atas tanah dan kemampuan memanfaatkan hak atas tanah.	
--	--	--	--	--