

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk hidup yang dalam kehidupannya melakukan hubungan timbal-balik dengan sesamanya, maka akan menimbulkan suatu kaitan satu dengan lainnya. Menurut Notohamidjojo, manusia meliputi objek, subjek, dan relasi. Manusia sebagai relasi yakni manusia bukanlah subjek yang berdiri sendiri, melainkan senantiasa berhubungan dengan kenyataan seperti hubungan timbal-balik dalam lingkungannya. Dengan ini manusia memiliki hakikat sebagai subjek-objek relasi.¹

Indonesia sebagai negara hukum tentunya memiliki alasan yuridis mengenai manusia sebagai subjek hukum. Manusia memiliki hak secara subjektif dan memiliki kecakapan untuk menjadi subjek hukum sebagai perwujudan dari kewenangan hukum yang diberikan oleh negara. Menurut Paul Scholtern bahwa manusia dalam hukum positif adalah sebagai subjek hukum yang memiliki kewenangan dimana tiap manusia tersebut terlibat dalam suatu sistem hukum dan dengan demikian dinyatakan suatu kategori hukum.

Indonesia dalam sistem hukumnya secara mutlak mengakut setiap manusia sebagai subjek hukum, sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa menikmati hak-hak kewarganegaraan tidak

¹ O. Notohamidjojo, *Demi Keadilan dan Kemanusiaan*, BPK Gunung Mulia, Jakarta, 1974, hlm.9.

tidak tergantung pada hak-hak kenegaraan. Manusia sudah diakui sebagai subjek hukum telah dimulai sejak manusia di dalam kandungan hingga akhir umur manusia tersebut Ketika mati. Namun apabila manusia tersebut saat dilahirkan telah mati, maka manusia tersebut dianggap tidak ada sebagaimana yang tertera dalam Pasal 2 KUH Perdata. Apabila manusia tersebut tetap lahir dan telah dianggap sebagai subjek hukum maka seiring berjalannya waktu manusia tersebut akan senantiasa melakukan hubungan antar sesamanya sebagai subjek hukum.

Hubungan antar manusia agar selaras dengan prinsip Indonesia negara hukum tentunya senantiasa didampingi oleh aturan-aturan yang mengatur hubungan antar manusia tersebut. Agar terwujudnya harmonisasi kepentingan antar manusia tersebut, mulai dari satu individu dengan negara maupun individu dengan individu lainnya. Kepentingan tersebut dapat diatur oleh hukum, yakni dengan hukum pidana maupun hukum perdata. Namun secara khusus dalam hubungan antar individu telah diatur dalam Hukum Perdata sebagaimana yang dikodifikasi dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang sebelumnya disebut *burgerlijk wetboek* .

Pengertian hukum perdata menurut Munir Fuady bahwa hukum perdata adalah seperangkat/kaidah hukum yang mengatur perbuatan atau hubungan antar manusia/badan hukum perdata untuk kepentingan para pihak sendiri dan pihak-pihak lain yang bersangkutan dengannya, tanpa melibatkan kepentingan luas.

Pengertian hukum perdata juga dikemukakan oleh beberapa ahli hukum. Menurut Munir Fuady bahwa hukum perdata adalah seperangkat/kaidah hukum yang mengatur perbuatan atau hubungan antar manusia/badan hukum perdata untuk kepentingan para pihak sendiri dan pihak-pihak lain yang bersangkutan dengannya, tanpa melibatkan kepentingan luas.² Sehingga dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa hak dan kewajiban hubungan antar manusia yang memiliki kewenangan diatur oleh kaidah hukum perdata yang mengaturnya.

Menurut Apeldoorn, pengertian yang dalam artian yuridis adalah setiap orang-orang yang mempunyai wewenang hukum. Kewenangan hukum adalah sifat yang diberikan oleh hukum yaitu kecakapan untuk menjadi subjek hukum, selanjutnya Apeldoorn berpendapat bahwa hanya manusia yang dapat memiliki hak-hak subjektif, artinya kewenangan dan kewajiban.³

Apabila dalam hubungan manusia yang menyangkut hak dan kewajiban tersebut tidak sesuai sesuai sehingga menimbulkan sengketa, maka hukum perdata telah mengatur bagaimana sengketa tersebut diselesaikan yakni melalui jalur pengadilan (*litigasi*) dan di luar pengadilan (*non litigasi*). Dalam hal mengatur bagaimana sistem dan siapa yang memiliki wewenang apabila terjadi sebuah sengketa perdata, seluruhnya diatur dalam hukum acara perdata. Hukum acara perdata menurut Wirjono Prodjodikoro adalah rangkaian peraturan yang memuat cara individu harus bertindak terhadap dan

² Irawaty, dan Martini, *Hukum Perdata Dan Hukum Acara Perdata*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2019, hlm.5.

³ L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm.203.

di muka pengadilan dan cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan hukum perdata.⁴

Dapat diketahui bahwa sengketa perkara perdata dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan (*litigasi*), dalam mengajukan tuntutan hak pada beracara di pengadilan tersebut telah diatur dalam hukum acara perdata. Tuntutan terdapat dua jenis dalam hukum acara yang pertama adalah gugatan, yakni tuntutan yang mengandung sengketa. Kedua adalah permohonan yakni tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa, dimana pihaknya hanya satu saja. Selain itu dalam hukum acara perdata terdapat penggugat, yakni orang yang merasa haknya telah dilanggar oleh orang lain. Selanjutnya tergugat, yakni orang yang ditarik ke muka pengadilan karena dinilai telah melanggar hak orang lain satu atau lebih.

Dalam proses perkara yang di dalamnya terdapat penggugat dan tergugat yang sedang melakukan beracara yang selanjutnya diadili oleh putusan hakim. Putusan hakim tersebut untuk menjamin adanya kepastian hukum dimana dalam proses penanganan perkara tersebut demi mencapai keadilan bagi para penggugat maupun tergugat. Berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo. Pasal 128 ayat (1), 19 HIR, 618 RBg bahwa putusan pengadilan yang dikeluarkan hakim harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Dalam Pasal 50 (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang berbunyi “Putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal

⁴ Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm.1.

tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”.

Dengan hal ini, dalam penelitian ini penulis akan meneliti putusan hakim dalam sengketa perdata pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. Bermula dari Maria Chahyadi, Tjoa Kie Lun, Yun Hoa, Freddy Chahyadi, dan Desy Andriani (anak tunggal dari alm.Tjoa Lie Lih) yang berturut-turut disebut sebagai Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV sebagai pihak Penggugat. Dikarenakan pihak yang merasa dirugikan haknya dengan ini menggugat Rumiati, Liana Leonita Chahyadi, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Administratif Jakarta Selatan yang berturut-turut disebut sebagai Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Pada objek sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar Minggu yang sekarang nomor 6 Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1195/Pasar Minggu.

Dalam penelitian ini yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah menurut Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.Nomor 1195/Pasar Minggu dari Tergugat II kepada Tergugat I yang proses peralihan haknya dilakukan oleh Tergugat III. Menurut Para Tergugat dasar dari terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1195/Pasar Minggu tersebut bermula

dari Akta Hibah Nomor 4 tanggal 26 Februari 2017 yang telah dibatalkan. Demikian pula dengan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1195/Pasar Minggu juga telah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Para Penggugat menilai bahwa para Tergugat telah melanggar hak nya yakni hak atas bangunan yang kini objek tersebut dikuasai oleh Tergugat I. Sebelumnya objek tersebut telah dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana yang tertera dalam Akta Hibah Nomor 4 tanggal 28 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Muhardini,S.H. tentang Pengoperan/Peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar Minggu Nomor 6 Jakarta Selatan antara Alm. Nuaraini Anggawidjaja yakni orang tua Para Penggugat dengan Tergugat II. Hal ini dinilai oleh Para Penggugat tidak sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta selatan Nomor 625/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 83/PDT/2017/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 332 K/PDT/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) dengan menyatakan bahwa akta tersebut batal dan tidak berkekuatan hukum.

Setelah proses tersebut berlangsung, Tergugat II menyewakan objek tersebut kepada Tergugat I dengan jangka waktu sewa selama 9 bulan. Setelah berakhirnya masa sewa tersebut Tergugat I menjual objek Hak Guna Bangunan tersebut kepada Tergugat I dimana dalam kegiatan jual-beli objek Hak Guna Bangunan tersebut turut disaksikan oleh Penggugat II. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris dibuktikan dengan diterbitkannya Akta

Jual Beli Nomor 82/2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Ruli Iskandar, S.H pada tanggal 9 September 2015.

Dalam proses jual beli tersebut Tergugat I menggunakan Hak Tanggungan dari Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Kemang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. Nomor 87/2015 tanggal 9 September 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ruli Iskandar, S.H. Setelah proses jual-beli tersebut dilakukan, objek dari Hak Guna Bangunan tersebut telah dimiliki secara sah oleh Tergugat I dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan 1195/Pasar Minggu dengan atas nama Rumiati (Tergugat 1). Namun setelah Hak Guna Bangunan tersebut ditempat olehnya, muncul gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dalam Perkara Perdata No. Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.

Dimana dalam perkara tersebut telah terdapat putusan hakim dengan menolak provisi yang dimintakan Para Penggugat dan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat. Salah satunya dalam pokok perkara hakim memutuskan untuk menyatakan Tergugat sebagai pembeli yang beritikad buruk.

Dalam hal ini penulis bertujuan untuk meneliti pertimbangan serta putusan hakim dalam Perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.404 Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt Sel dengan meninjau hubungan putusan hakim dengan Undang-Undang yang berlaku. Dalam hubungan masalah tersebut maka penulis memutuskan Judul dalam penelitian ini yakni

: “KEDUDUKAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 7195/PASAR MINGGU YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN SEBAGAI AKTA OTENTIK DALAM PUTUSAN NOMOR 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dibahas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404//Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tentang kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7195/Pasar Minggu yang sah?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul akibat kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7194/Pasar Minggu pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dihubungkan dengan Pasal 1917 Asas Itikad Baik Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan Penggugat serta Tergugat apabila dalam kepemilikan pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 71957194/Pasar Minggu pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dihubungkan dengan Asas Itikad Baik Pasal 19171338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, maka poin yang dapat menjadi tujuan dalam penulisan ini yakni sebagai berikut :

1. Guna mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Nomor 404//Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tentang kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7195/Pasar Minggu yang sah.
2. Guna mengetahui akibat hukum yang timbul akibat kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7195/Pasar Minggu pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dihubungkan dengan Asas Itikad Baik dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Guna mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan Penggugat dan Tergugat apabila dalam kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7195/Pasar Minggu dihubungkan dengan Asas Itikad Baik Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Guna mengetahui akibat hukum yang timbul akibat kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7195/Pasar Minggu pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor
5. Guna mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan Penggugat dan Tergugat apabila dalam kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Nomor 7195/Pasar Minggu dihubungkan dengan Undang – Undang
Nomor

D. Kegunaan Penelitian

Dari tujuan-tujuan yang telah dijelaskan sebelumnya dapat diharapkan penulisan penelitian hukum ini dapat memberikan atau manfaat baik secara teoritis dan praktis sehingga bagian yang tak terpisahkan

1. Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memperoleh kegunaan teoritis dalam memperkaya teori dalam bidang ilmu hukum khususnya dalam hukum perdata serta acara perdata. Mendalami berbagai peraturan perundang-undangan dan pendapat ahli hukum serta yurisprudensi tentang hukum agraria khususnya terkait pertimbangan putusan hakim terkait kepemilikan sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi positif dalam bidang bidang pengetahuan khususnya bagi penulis sebagai mahasiswa hukum yang nantinya dapat disampaikan kepada khalayak umum dalam mengetahui ragam upaya hukum dalam sebuah acara perdata. Khususnya mengenai sengketa kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan dalam sebuah acara perdata.

E. Kerangka Pemikiran

Landasan teoritis sebagai bagian dari serangkaian dukungan teori, konsep, asas dan berbagai pendapat hukum dalam membangun kebenaran dari permasalahan dari perkara yang ada. Maka dengan ini penulis dalam penelitian ini memilih teori sebagai teori sebagai berikut :

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah keadaan yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Pasti sebagai pedoman kelakuan harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Karena memiliki sifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab normatif, bukan sosiologi.⁵

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁶

⁵ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

Kepastian hukum sebagai jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan, dengan norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang wajib ditaati. Pada implementasinya masih sering ditemukan adanya benturan kepastian hukum dengan kemanfaatan atau keadilan dengan kepastian hukum. Seperti dalam beberapa perkara hukum tertentu, apabila hakim memiliki keinginan putusan yang adil sebagaimana dalam persepsi yang dianut oleh hukum itu sendiri maka belum tentu putusan tersebut adil bagi perspektif Penggugat maupun Tergugat.

Gustav Radburch mengemukakan bahwa yang utama dari teorinya adalah keadilan dan kemanfaatan setelah itu diikuti oleh kepastian hukum baru dapat tercapai, kepastian hukum tidak hanya semata-mata tujuan hukum akan tetapi juga dalam beracara, HAM, dan demokrasi.⁷ Kepastian hukum tidak sama dengan keadilan hukum, namun kepastian hukum akan melahirkan keadilan dan keadilan tersebut adalah karena adanya suatu kepastian hukum.

2. Teori Keadilan Hukum

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu

⁷ Fadly Adrianto, Kepastian Hukum dalam Politik Hukum di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 3 Isue 1, March 2020, hlm. 122.

konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.⁸

Keadilan menjadi salah satu dari nilai dasar hidup manusia dalam masalah klasik yang tidak terpecahkan secara tuntas. Pada hakikatnya keadilan adalah penilaian terhadap suatu perlakuan atau tindakan dengan mengajinya dengan suatu norma yang menurut pandangan subyektif melebihi norma-norma lainnya. Hukum sudah seharusnya mengandung nilai keadilan, namun dalam hukum sendiri tidak selalu identik dengan keadilan karena adanya norma-norma hukum yang tidak mengandung nilai keadilan.⁹

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-

⁸ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

⁹ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.10.

menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.¹⁰ Selain itu Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Roscoe Pound sendiri mengatakan, bahwa ia sendiri senang melihat “semakin meluasnya pengakuan dan pemuasan terhadap kebutuhan, tuntutan atau keinginan-keinginan manusia melalui pengendalian sosial; semakin meluas dan efektifnya jaminan terhadap kepentingan sosial; suatu usaha untuk menghapuskan pemborosan yang terus-menerus dan semakin efektif dan menghindari perbenturan antara manusia dalam menikmati sumber-sumber daya, singkatnya social engineering semakin efektif”.¹¹

Berdasarkan penjelasan Pasal demi Pasal Pada Pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak

¹⁰ Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Cetakan Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 174.

dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.¹²

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.

Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).

3. Teori Ajudikasi

Kata ajudikasi (*adjudication*) dijelaskan dalam teori-teori tentang adjudikasi (*theories of adjudication*) adalah proses pengambilan keputusan

¹² Lihat Pada Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

oleh hakim dalam mengadili serta perkara dari para pihak yang bersengketa dengan berbagai pertimbangan yang dapat dipertanggung jawabkan di mata hukum. Ajudikasi apabila dipahami sebagai konsep hukum yakni pemahaman dimana proses pengambilan putusan oleh hakim pada perkara konkrit, lalu apabila ditinjau dari undang-undang kebiasaan dan lainnya hanya sebagai pedoman dan bahan masukan bagi hakim.

Dengan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa adjudikasi (*adjudication*) adalah suatu proses penemuan hukum, hakim mengaplikasikan suatu norma hukum umum setelah melalui proses acara di dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum.¹³ Menurut Sudikno Mertokusumo, proses adjudikasi analog dengan apa yang disebut sebagai proses penemuan hukum, yaitu proses pembentukan hukum oleh hakim atau rangkaian petugas hukum lainnya yang diberi kewenangan untuk melaksanakan hukum berkenaan dengan peristiwa konkrit.¹⁴

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik sebagai salah satu asas penting dalam hukum perjanjian, para pihak dalam sebuah perjanjian harus mementingkan asas itikad baik sebagai dasar dalam melaksanakan perjanjian. Dalam individu para pihak, asas itikad baik dalam membuat suatu perjanjian terletak pada sikap batin individu tersebut dalam membuat perjanjian. Itikad baik

¹³ FC Susuila Adiyanta, CS Widyasusti, Hukum dan Proses Pengambilan Putusan Oleh Hakim : Menelusuri Khasanah Diskursus tentang Teori-Teori Adjudikasi (*Theories of Adjudication*), *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 Issue 2, June 2021. Hlm.255.

¹⁴ Sudikto Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm.48.

dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Benda, diartikan sebagai kejujuran, hal tersebut tercantum di dalam Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :¹⁵

“Pasal 539 :

kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung di dalamnya.”

itikad baik dalam artian subjektif yang diartikan kejujuran terdapat kesenjangan atau bertentangan. Maka untuk pengakomodasiannya bisa dipastikan tidak sesuai dengan apa yang tertulis dalam beberapa teori maupun dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif analitis yakni dengan menggambarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta dikaitkan dengan berbagai teori hukum dengan praktek pelaksanaan hukum terkait masalah yang sedang diteliti. Selanjutnya dalam penelitian ini penulis akan melakukan riset sejauh mana Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia mengenai Asas Itikad Baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019.

¹⁵ Lihat Pada Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam pendekatannya penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian hukum yang berarti penelitian teori dan Pasal-Pasal yang mengatur permasalahan di atas, juga dikaitkan dengan kenyataan yang ada dalam praktek dan aspek sosial lain yang berpengaruh, kemudian mencoba mengumpulkan, mengkaji, ketentuan-ketentuan hukum mengenai Asas Itikad baik dalam Perkara Perdata.

2. Sumber Data

Penelitian ini dilakukan meliputi penelitian kepustakaan yaitu dengan mengumpulkan berbagai data primer dan data sekunder sebagai berikut :

a. Bahan-bahan hukum primer, seperti bahan hukum serta dokumen penting lainnya, yakni :

- 1) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yakni sebagai pendukung dari bahan hukum primer seperti buku dan karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian.

3. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data kualitatif, yang berkenaan dengan masalah penelitian yaitu data yang diperoleh dengan menggunakan teknik studi kepustakaan atau pengumpulan dokumen. Pengamatan atau observasi dan wawancara dengan pihak Penggugat, Tergugat, dan Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan mengenai perkara yang dihadapinya dalam melakukan upaya hukum yang dilakukan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data dengan Teknik sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis lainnya yang berhubungan dengan penelitian.¹⁶ Studi kepustakaan dalam penelitian ini dengan

¹⁶ Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, 2014, hlm.201.

mengumpulkan data sekunder berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar dan Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dimaksudkan untuk mendapatkan data-data primer yang berhubungan dengan data arsip di Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan, kuasa hukum Tergugat dan kuasa hukum Penggugat dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan tertulis dan wawancara. Dalam hal ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.

5. Analisis Data

Setelah mengumpulkan data, selanjutnya data yang diperoleh tersebut akan dianalisa melalui serangkaian tahapan sebagai berikut :

- a. Mengkaji data yang terkumpul dari berbagai sumber.
- b. Menginventarisir seluruh data yang memiliki hubungan dengan masalah penelitian.
- c. Menghubungkan data dengan teori dari kerangka pemikiran.

- d. Menarik kesimpulan serta gambaran dari identifikasi masalah.
- e. Memeriksa keabsahan serta kebenaran data melalui studi kepustakaan

