

TESIS
ANALISIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PARA
PIHAK DAN PERMASALAHANNYA DALAM JUAL
BELI TANAH YANG BELUM DI BALIK NAMA DI
DESA SIMPANG PERAK JAYA (STUDI KASUS
SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 733)

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H.)



OLEH :

NAMA : RICO PRATAMA PURNOMO
NOMOR MAHASISWA : 171021028
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2021

TESIS

ANALISIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PARA PIHAK
DAN PERMASALAHANNYA DALAM JUAL BELI TANAH
YANG BELUM DI BALIK NAMA DI DESA SIMPANG
PERAK JAYA (STUDI KASUS SERTIFIKAT
HAK MILIK NOMOR 733)

NAMA : RICO PRATAMA PURNOMO
NOMOR MAHASISWA : 171021028
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah dipertahankan Di Depan Tim Penguji


Pada tanggal 04 Januari 2021


Dan dinyatakan "LULUS"

TIM PENGUJI

Ketua

Sekretaris



Dr. Admiral, S.H., M.H.


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.

Anggota

Anggota


Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., MCL.


Dr. Arifin Bur, S.H., M.Hum.

Mengetahui:

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau


Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M. Hum.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284Riau
Telp. (+62) (761) 67417-7047726 Fax. (+62) (761) 67417

TESIS

ANALISIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PARA PIHAK DAN PERMASALAHANNYA DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM DI BALIK NAMA DI DESA SIMPANG PERAK JAYA (STUDI KASUS SERTIFIKAT HAK MILIK 733)

NAMA : RICO PRATAMA PURNOMO

NOMOR MAHASISWA : 171021028

BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Tanggal: September 2020


DR. ROSYIDI HAMZAH, S.H., M.H.

Pembimbing II

Tanggal: September 2020


DR. ADMIRAL, S.H., M.H.

Mengetahui

Ketua Program Studi


DR. SURIZKI FEBRIANTO, S.H., M.H.

BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Telah dilaksanakan bimbingan Tesis terhadap:

Nama : Rico Pratama Purnomo
NPM : 171021028
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis
Pembimbing I : DR. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.
Pembimbing II : DR. Admiral, S.H., M.H.
Judul Tesis : Analisis Terhadap Kekuatan Hukum Para Pihak dan Permasalahannya dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik 733)

Dengan rincian sebagai berikut:

No.	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF	
			Pembimbing II	Pembimbing I
1.	24 Mei 2019	Revisi tesis : <ul style="list-style-type: none">- Judul Cover dalam piramida terbalik- Lengkapi dengan Abstrak Bahasa Indonesia & Inggris- Tambahkan Kata Pengantar & Daftar Pustaka- Sederhanakan Daftar Isi- Judul di Latar belakang tidak perlu huruf capital semua- Tentukan 3 teori hukum saja (Grand, Middle, Applied Theory)- Rujuk min.2 penelitian terdahulu		

		<ul style="list-style-type: none"> - Koreksi konsep operasional 		
2	17 Juni 2019	Revisi Tesis : <ul style="list-style-type: none"> - Paparkan pilihan dalam max.3 sub judul - Pilihan sub judul dari umum ke khusus - Mengutip secara tidak langsung dengan Bahasa sendiri - Koreksi pembahasan bab 2 dengan 2 rumusan masalah yang sudah ditentukan - Ringkas kesimpulan dan saran 		
3	17 Juli 2019	Revisi Tesis : <ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki kata yang kurang tepat - Rapihan kalimat dan penulisan 	~	
4	19 Agustus 2019	ACC – dapat diperbanyak dan diujikan	~	
5	28 Agustus 2019	Revisi Tesis : <ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki penulisan - Perbaiki Metode penelitian - Tambahkan dasar hukum pada bab 1-3 		Revisi
6	30 September 2019	Revisi Tesis : <ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki rumusan masalah - Perbaiki daftar isi - Sinkronkan bab 2 dan 3 		Revisi
7	14 Oktober 2019	Revisi Tesis : <ul style="list-style-type: none"> - Tambahkan dasar hukum pada setiap pasal yang digunakan - Kaitkan dasar hukum dengan permasalahan aitakan dasar hukum dengan permasalahan 		Revisi

		yang diangkat	
8	28 Oktober 2019	Revisi Tesis : <ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki catatan kaki - Perbaiki penulisan sesuai dengan metode penelitian - Perbaiki daftar pustaka 	<i>Fauzil</i>
9	23 November 2019	Revisi Tesis : <ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki daftar isi - Sinkronkan rumusan masalah dengan bab 3 	<i>Fauzil</i>
10	08 Desember 2019	ACC – dapat diperbanyak dan diujikan	<i>Fauzil</i>

Pekanbaru, September 2020

Mengetahui :
 Direktur Program Pasca Sarjana
 Universitas Islam Riau



Prof. DR. Yusri Munaf, S.H., M. Hum.



PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau
Marpoyan Damai, Pekanbaru, Riau

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 159/A-UIR/5-PPs/2020

Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : **RICO PRATAMA PURNOMO**
NPM : **171021028**
Program Studi : **Ilmu Hukum (Hukum Bisnis)**

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 21 Desember 2020 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Demikian surat keterangan bebas plagiat ini dibuat sesuai dengan keadaan sebenarnya, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui
Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum

Pekanbaru, 21 Desember 2020
Staf Pemeriksa

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Indrian Syafitri, S.AP. M.Si.

Lampiran :

- Turnitin Originality Report
- Arsip *Syafitri_ind05*

Turnitin Originality Report

Processed on: 21-Dec-2020 10:23 +08
ID: 1479857558
Word Count: 27695
Submitted: 1

Similarity Index

25%

Similarity by Source

Internet Sources: 25%
Publications: 2%
Student Papers: 7%

ANALISIS TERHADAP
KEKUATAN HUKUM PARA
PIHAK DAN

PERMASALAHANNYA DALAM

JUAL BELI TANAH YANG BELUM 4% match (Internet from 17-Jun-2017)
DI BALIK NAMA DI DESA

SIMPANG PERAK JAYA (STUDI
KASUS SERTIFIKAT HAK MILIK
NOMOR 733) By Rico Pratama
Purnomo

<http://eprints.ums.ac.id/38395/1/Naskah%20Publikasi.pdf>

4% match (Internet from 03-Apr-2020)

<https://materikuliahhukumengkap.blogspot.com/2017/02/teori-dalam-hukum-kontrak.html>

3% match (Internet from 07-Oct-2020)

<https://works.bepress.com/elza-syarief/3/download/>

2% match ()

http://jurnal.unmuhjember.ac.id/index.php/PENELITIAN_IPTEKS/article/view/1876

2% match (Internet from 27-Oct-2017)

<http://widhihandoko.com/?m=201406>

1% match (Internet from 22-Apr-2015)

http://cahyomilner.blogspot.com/2011/03/himpunan-undang-undang-tentang_28.html

1% match (Internet from 08-Feb-2019)

<https://fr.scribd.com/doc/297885840/Permeneg-Agraria-Kepala-BPN-Nomor-3-Tahun-1997-Ketentuan-Pelaksanaan-PP-Nomor-24-Tahun-1997-Ttg-Pendaftaran-Tanah>

1% match (Internet from 20-Jul-2020)

<http://repository.uki.ac.id/1027/1/HUKUM%20PROPERTI.pdf>

1% match (Internet from 30-Aug-2019)

<https://fandisatria966.blogspot.com/2018/12/pelaksanaan-pendaftaran-hak-milik-atas.html>

1% match (Internet from 09-Sep-2020)

<https://mangihot.blogspot.com/2017/02/pengertian-sejarah-tujuan-dan-azas.html>

**SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU
NOMOR : 568/KPTS/PPS-UIR/2020**

**TENTANG
PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR**

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS – UIR.
2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
3. Bahwa nama – nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

1. Undang – Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang : Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
5. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan
6. Peraturan Menteri Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
8. Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau
9. Surat permohonan **saudarafi Rico Pratama Purnomo** tertanggal 14 September 2020

MEMUTUSKAN

1. Menunjuk :

No.	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
1.	Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum	Lektor	Pembimbing I
2.	Dr. Admiral, S.H., M.H	Lektor	Pembimbing II

Untuk Penulisan Tesis Mahasiswa :

Nama : **RICO PRATAMA PURNOMO**
N P M : **171021028**
Program Studi / BKU : **Ilmu Hukum / Hukum Bisnis**
Judul Proposal Tesis : **"ANALISIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PARA PIHAK DAN PERMASALAHANNYA DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM DI BALIK NAMA DI DESA SIMPANG PERAK JAYA (STUDI KASUS SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 733)"**

2. Tugas – tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
 3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
 4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.
 5. Dengan terbitnya surat keputusan ini maka segala sesuatu yang berhubungan dengan ketentuan di atas dinyatakan tidak berlaku lagi
 6. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- KUTIPAN** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU
PADA TANGGAL : 18 September 2020

Direktur,



Prof. Dr. H. Musri Munaf, S.H., M.Hum
NIP. 195408081987011002

Disampaikan kepada :
Universitas Islam Riau di Pekanbaru.
Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru.

ABSTRAK

Penulisan tesis ini mengangkat persoalan mengenai jual – beli tanah dengan luasan 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) atau 2 hektare yang terletak di Desa Simpang Perak Jaya, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak, Provinsi Riau dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 733 yang dalam beberapa kali transaksi jual beli tidak pernah dilakukan proses balik nama atau proses peralihan hak sebagai suatu bentuk pembaharuan data secara yuridis pada kantor pertanahan atau badan pertanahan dimana lokasi tanah berada, termasuk tidak dibayarkannya kewajiban pajak atas transaksi jual beli tanah tersebut kepada instansi yang berwenang dalam memungut pajak atas jual beli tanah. Hal ini menjadi permasalahan dalam proses jual beli tanah oleh pemegang sertifikat hak milik dan pemilik tanah terakhir dalam hal jual beli tanah maupun dipergunakan untuk hal lainnya. Hal ini merupakan landasan bagi penulis untuk mengangkatnya dalam suatu penulisan tesis ini.

Permasalahan pokok yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini adalah mengenai kekuatan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah yang belum di balik nama di Desa Simpang Perak Jaya (studi kasus sertifikat hak milik nomor 733) dan bagaimana langkah menyelesaikan permasalahan tersebut. Permasalahan pokok tersebut menurut penulis perlu dicari jalan keluarnya sehingga memberikan solusi bagi para pihak untuk menjaga posisinya terjamin secara hukum dalam hal jual beli tanah serta bagaimana penyelesaian suatu masalah terkait jual beli tanah yang belum dilakukan balik nama dan dibayarkan kewajiban pajak – pajaknya.

Jenis penelitian ini dapat digolongkan kedalam jenis penelitian normatif dan sifat penelitiannya bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan terdiri dari data sekunder yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan menggunakan kajian kepustakaan dan dalam menganalisis data penulis mengumpulkan data sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini. Dengan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini penulis dapat menyampaikan suatu permasalahan yang diangkat dengan membandingkan dengan ketentuan hukum serta sumber sumber yang terkait serta pendapat – pendapat ahli yang akan mempermudah memecahkan permasalahan yang diangkat serta mampu mendeskripsikannya dalam penulisan tesis ini mengenai jalan keluar atau solusi bagi siapa saja yang mengalami persoalan seperti dalam penulisan tesis ini.

Hasil pembahasan dalam penulisan tesis ini adalah agar proses pendaftaran peralihan hak atau balik nama atas transaksi jual beli tanah dapat berkonsultasi dengan pihak terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional dimana tanah tersebut berada atau dapat juga menggunakan jasa dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan proses balik nama atau pendaftaran peralihan hak atas transaksi jual beli serta pembayaran kewajiban pajak sehubungan dengan jual beli tanah.

Kata kunci : Peralihan Hak - Tanah – Kepastian Hukum

ABSTRACT

The writing of this thesis raises the issue of buying and selling land with an area of 20,000 M2 (twenty thousand square meters) or 2 hectares located in Simpang Perak Jaya Village, Kerinci Kanan Subdistrict, Siak Regency, Riau Province with proof of ownership of Freehold Certificate Number 733 which in a number of times the sale and purchase transaction has never been carried out a process of transferring name or a process of transferring rights as a form of juridical data updating at the land office or land agency where the land is located, including the non-payment of tax obligations on the land sale and purchase transaction to the authorized agency in collect taxes on sale and purchase of land. This becomes a problem in the process of buying and selling land by the holder of the title of ownership and the last land owner in terms of selling and buying land or being used for other things. This is the basis for the writer to raise it in writing this thesis.

The main issues that will be discussed in writing this thesis are the legal force for the parties in the sale and purchase of land that has not yet been named in Simpang Perak Jaya Village (case study of the title of ownership certificate number 733) and how to solve the problem. The main problem, according to the author, needs to be found a way out so that it provides a solution for the parties to maintain their legally secure position in terms of buying and selling land and how to solve a problem related to the sale and purchase of land that has not been transferred and paid the tax obligations.

This type of research can be classified into the type of normative research and the nature of the research is descriptive. Sources of data used consist of secondary data, namely primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Data collection techniques in this study using literature review and in analyzing the data the authors collected secondary data related to this study. With the research method used in writing this thesis the writer can convey a problem raised by comparing with legal provisions and related sources as well as expert opinions that will make it easier to solve the problems raised and be able to describe them in writing this thesis regarding a solution or solution. for anyone who experiences problems such as in writing this thesis.

The results of the discussion in writing this thesis are that the registration process for the transfer of rights or the transfer of name for land sale and purchase transactions can be consulted with related parties, namely the National Land Agency where the land is located or can also use the services of the Land Deed Making Official (PPAT) in carrying out the reverse process. name or registration of the transfer of rights over the sale and purchase transaction and payment of tax obligations in connection with the sale and purchase of land.

Keywords: Transfer of Rights - Land - Legal Certainty

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis sampaikan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan berkat, rahmat, kasih dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Judul yang disajikan pada Tesis ini adalah: “**Analisis Terhadap Kekuatan Hukum Para Pihak dan Permasalahannya Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 733)**”.

Tesis ini dapat terselesaikan berkat dorongan, semangat, tenaga, pikiran serta bimbingan dari berbagai pihak yang sangat penulis hargai. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau Pekanbaru yang telah memberikan kepada penulis kesempatan untuk menimba ilmu pengetahuan di Program Magister Hukum, Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Riau;
2. Bapak Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M. Hum., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau Pekanbaru yang telah memberikan kepada penulis kesempatan untuk menimba ilmu pengetahuan dan pelayanan kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
3. Bapak Dr. Arifin Bur, S.H, M. Hum., selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk membimbing, mengarahkan dalam menyelesaikan Tesis ini;

4. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru dan selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk membimbing, mendidik, mengarahkan serta memberikan petunjuk – petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
5. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang juga telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk membimbing, mengarahkan dalam menyelesaikan Tesis ini;
6. Bapak Dr. H. Effendi Ibnu Susilo, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Islam Riau sebelumnya dan kepada Dr. Surizki Febrianto, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Islam Riau saat ini yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan koreksi, arahan, bimbingan dan menetapkan judul penelitian Tesis penulis;
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru yang telah memberikan pengetahuan dan pengalaman yang sangat berharga kepada penulis;
8. Bapak / Ibu Pimpinan, staff bagian Keuangan, Sekretariat, Bank Unisritama, Tata Usaha di Program Ilmu Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru, yang memberikan pelayanan dan kemudahan dalam segala urusan berkenaan dengan administrasi, pelaksanaan kegiatan perkuliahan dan kebutuhan lainnya selama

penulis menimba ilmu di Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Riau;

9. Terkhusus untuk Ibunda penulis tercinta Rini Andika yang selalu mendukung penulis, sebagai motivator dan inspirator bagi penulis yang telah mendoakan disetiap langkah perjalanan penulis yang dicita – citakan, kepada Istriku tercinta Fera yang selalu mendukung dan mengingatkan untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini, terima kasih atas pemberian semangat dan dukungan selama penulisan tesis ini serta Adik – adik penulis Danny Purnomo, Irene, Cindy Alea Casta yang selalu terukir di dalam hati sanubari ini, juga kepada Alm. Ayahanda penulis tercinta yang sudah tenang di rumah Tuhan disurga yang mana selalu berkeinginan agar anak – anaknya dapat menuntut ilmu setinggi – tingginya dan mencapai keberhasilan di dalam kehidupan.
10. Kepada teman – teman mahasiswa dan mahasiswi Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru angkatan 2017 khususnya buat Pak Robert Pangihutan Radjagoek – goek, Pak Werdi Simanjuntak, Pak Sudioanto Sidauruk, Bu Musnimar (Bu Ani), dan teman – teman dari *Executive Class* Bidang Kajian Utama Hukum Bisnis, saya ucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya terhadap dukungan, motivasi, serta perjuangan yang terindah disetiap perjalanan proses perkuliahan penulis;

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan Tesis ini masih terdapat kekurangan, untuk itu berbagai saran dan kritik dari semua pihak merupakan

masukannya yang sangat berguna bagi penulis. Akhirnya penulis berharap semoga Tesis ini bermanfaat bagi semua pihak.

Pekanbaru, 05 Januari 2021

Rico Pratama Purnomo
Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	
HALAMAN PENGESAHAN/ PERSETUJUAN TESIS	
HALAMAN TIM PENGUJI TESIS	
HALAMAN ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	v
BAB I : PENDAHULUAN.....	2
A. Latar Belakang Masalah.....	2
B. Masalah Pokok.....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
1. Tujuan Penelitian.....	10
2. Kegunaan Penelitian.....	11
D. KERANGKA TEORI.....	11
1. Teori Kepastian Hukum.....	11
2. Teori Perlindungan Hukum.....	20
3. Teori 3 P.....	24
E. KONSEP OPERASIONAL.....	36
F. METODE PENELITIAN.....	40

1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian	40
2. Obyek Penelitian	41
3. Data dan Sumber Data	42
4. Analisis Dan dan Metode Penarikan Kesimpulan	43
BAB II : TINJAUAN UMUM	45
A. Kekuatan Hukum Para Pihak dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya	45
B. Penyelesaian Permasalahan dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya	52
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	91
A. Kekuatan Hukum Para Pihak dan Permasalahannya dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 733)	91
B. Penyelesaian Permasalahan dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya	103
BAB IV : PENUTUP	131
A. Kesimpulan	131
B. Saran	132

DAFTAR PUSTAKA

PENELITIAN TESIS

NAMA : RICO PRATAMA PURNOMO
NPM : 171021028
BKU : HUKUM BISNIS
JUDUL : Analisis Terhadap Kekuatan Hukum Para Pihak dan Permasalahannya Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 733)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pancasila merupakan landasan filosofis Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), Pancasila juga merupakan sumber dari segala sumber hukum bagi kehidupan bernegara di Indonesia. Undang – Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di dalam ketentuan Pasal 1 ayat 3 perubahan ketiga ditegaskan mengenai “Negara Indonesia adalah negara hukum”¹. Suatu keharusan moral secara konsisten merealisasikannya (nilai – nilai dalam setiap butir – butir sila – sila Pancasila) dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara². Maka dari itu Pemerintah berupaya menuangkan nilai-nilai yang diajarkan oleh Landasan Filosofi yaitu Pancasila serta Landasan Konstitusional yaitu Undang – Undang Dasar 1945 kedalam sebuah wadah yang dapat memenuhi cita-cita bangsa Indonesia.

Sejak terlahir ke dunia, kita sebagai manusia sudah saling bergaul dan berinteraksi dengan sesama manusia lainnya di dalam suatu tempat atau lingkungan kehidupan yang kita namakan masyarakat. Pada mulanya kita akan berinteraks, hidup bersama dengan orang tua kita dan seiring dengan bertambahnya umur kita akan semakin luas pula daya cakup pergaulan kita dengan manusia lain di dalam masyarakat yang semakin kompleks. Lama – kelamaan kita akan mulai menyadari

¹ UUD 1945 Hasil Amandemen & Proses Amandemen UUD 1945 secara lengkap (Pertama 1999 – keempat 2002), Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 4.

² Mukhlis R., *Pendidikan Pancasila*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2010, hlm. 18.

bahwa budaya atau kebudayaan serta peradaban manusia yang dialami dan kita hadapi merupakan hasil daripada pengalaman – pengalaman pada masa yang lalu dapat pula kita katakan hal ini adalah pengulangan kembali oleh manusia atau kita dimasa sekarang. sekilas kita juga dapat mengetahui bahwa di dalam berbagai hal kita memiliki sifat – sifat yang khas dan unik satu dengan yang lain hal ini berlaku bagi diri kita sendiri. Sementara itu dengan semakin meningkat usia dari manusia, kita mulai mengetahui bahwa di dalam hubungan manusia satu dengan manusia yang lainnya di suatu lingkungan masyarakat manusia sebenarnya bebas, namun sebagai manusia kita tidak boleh berbuat sesuai kehendak diri sendiri³. Ada batasan – batasan mengenai hal – hal apa saja yang harus dipatuhi dalam kehidupan bermasyarakat baik itu dari segi sosial, budaya, hukum, norma dan kebiasaan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang – Undang Dasar (UUD) Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang isinya sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat”, maknanya adalah bahwa apa saja yang merupakan kekayaan/ milik suatu negara adalah untuk kesejahteraan bagi seluruh rakyat, bukan sekelompok orang tertentu atau pemerintah saja.

Berkaitan dengan hal – hal yang tertuang pada ketentuan dari Pasal 33 Ayat 3 Undang - Undang Dasar (UUD) Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, penulis ingin mendeskripsikan terlebih dahulu mengenai masalah yang akan

³ Soerjono Soekanto, *Pokok -Pokok Sosiologi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm 1.

diangkat berkenaan dengan temuan yang terjadi di Desa Simpang Perak Jaya, Kabupaten Siak yang penulis jadikan sumber penelitiannya yaitu proses transaksi jual beli tanah terkendala karena tidak dilakukannya prosedur balik nama ke pemilik saat ini selaku penjual, yang mengakibatkan terhambatnya proses jual beli tanah kepada pihak lain selaku pembeli.

Pertama – tama perlu penulis sampaikan kronologis kasus secara terperinci mulai dari awal sampai akhir proses jual – beli tanah yang penulis teliti. Objek penelitian yang penulis ambil adalah mengenai satu bidang tanah dengan luasan 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) atau 2 hektare terletak di Desa Simpang Perak Jaya, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak, Provinsi Riau dibuktikan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 733 yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 23 Oktober 1996 Nomor 15281 tertulis/ terdaftar atas nama Amdul Hadiman selaku pemilik terdahulu (pemilik tanah pertama), kemudian berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 70 pada hari Kamis 17 Juni 2010 Amdul Hadiman beserta istrinya Endang Surtini bersama – sama dengan Samini dihadapan Notaris Eva Delvira, SH. Notaris di Kabupaten Pelalawan, berkedudukan di Pangkalan Kerinci, Para Pihak di atas bermaksud mengadakan jual – beli tanah antara Amdul Hadiman beserta Istrinya menjual tanah kepada Samini selanjutnya sebagai Penerima Kuasa Untuk Menjual/ Pemilik Tanah Kedua.

Berdasarkan Pasal 1 Pengikatan Jual Beli tersebut Amdul Hadiman beserta Istrinya selaku Pihak Pertama dan Samini selaku Pihak Kedua menyatakan sepakat

dan saling mengikatkan diri masing - masing melakukan transaksi jual beli sebidang tanah sebagaimana disebutkan diatas beserta segala sesuatu yang sekarang ada pada/ atau kelak akan berada/ didirikan serta ditanam diatasnya, yang menurut sifatnya, maksudnya serta tujuan kegunaannya ataupun berdasarkan ketentuan Undang - Undang dianggap sebagai harta tetap.

Kemudian, berdasarkan Pasal 2 Pengikatan Jual Beli harga penjualan tanah yang telah ditetapkan dan disetujui oleh kedua belah pihak yaitu dengan nilai transaksi jual beli sebesar Rp. 100.000.000,- yang mana pembayarannya telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum penandatanganan akta tersebut dengan dibuktikan dengan kwitansi yang di tandatangi Pihak Pertama.

Didalam ketentuan Pasal 3 Pengikatan Jual Beli pelaksanaan penjualan dan pembelian tanah tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam hal ini Samini, akan dilaksanakan dihadapan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ditunjuk Pihak Kedua dimana tanah tersebut berada, segera setelah sertifikat tersebut berumur lima belas tahun atau telah dikeluarkannya peraturan atau izin yang memperbolehkan sertifikat hak atas tanah tersebut dibalik nama atau dialihkan.

Selanjutnya di dalam Pasal 4 Pengikatan Jual Beli mengatur mengenai bila sertifikat telah berumur lima belas tahun atau telah di keluarkannya peraturan atau izin yang memperbolehkan Sertifikat Tanah tersebut dilakukan proses balik nama atau dialihkan maka Pihak Pertama dalam hal ini Pak Amdul Hadiman berkewajiban

melakukan penjualan tanah nya kepada Pihak Kedua yaitu Samini dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Kedua.

Apabila karena satu dan lain hal Pihak Pertama berhalangan atau tidak dapat melaksanakan penjualan dan pembelian tanah tersebut diatas kepada Pihak Kedua, sehingga Pihak Pertama tadi akan memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan sendiri penjualan dan pembelian tanah tersebut diatas dari Pihak Pertama dengan akta kuasa tersendiri yaitu dengan suatu Kuasa Untuk Menjual Nomor 71 tertanggal 17 Juni 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Eva Delvira S.H., Notaris Kabupaten Pelalawan, berkedudukan di Pangkalan Kerinci, yang isinya untuk mengindahkan segala peraturan dari pihak yang berwenang, Amdul Hadiman dan Istrinya selaku Pemberi Kuasa dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samini selaku Penerima Kuasa sekarang tetapi untuk nanti apabila sertifikat tanah yang tersebut diatas telah berumur lima belas tahun atau telah dikeluarkannya peraturan atau izin yang memperbolehkan sertifikat hak atas tanah tersebut dibalik nama atau dialihkan untuk melakukan penjualan dan memindahkan serta menyerahkan atas sebidang tanah menurut syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa sendiri atau siapa saja yang bersedia untuk membelinya.

Kemudian pada hari Kamis tanggal 13 Juni 2013 Samini bersama – sama dengan Winarto dihadapan Notaris Yanter Simandjuntak, S.H., Notaris di Kabupaten Pelalawan yang berkedudukan di Pangkalan Kerinci membuat suatu Kuasa Untuk Menjual antara Samini selaku Pemberi Kuasa dengan Winarto selaku Penerima

Kuasa tanpa adanya suatu Pengikatan Jual Beli dan tidak dilakukannya proses balik nama terlebih dahulu sebagaimana diatur di dalam suatu Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 70 dan Kuasa Untuk Menjual (KUM) Nomor 71 dimana masing – masing dibuat pada hari Kamis tanggal 17 Juni 2010 dihadapan Notaris Eva Delvira, S.H.

Permasalahan yang timbul dari tidak dilakukannya proses balik nama tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Notaris Yanter Simandjuntak, S.H. Notaris di Kabupaten Pelalawan, yang mana dilakukannya pembuatan Kuasa Untuk Menjual antara Samini dengan Winarto dalam hal ini selaku Penerima Kuasa Untuk Menjual/ Pemilik Tanah Ketiga. Hal ini menjadi permasalahan baru karena berdasarkan diskusi dengan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak, di Siak Sri Indrapura, seharusnya Notaris Yanter Simandjuntak, S.H. tidak bisa mengeluarkan Kuasa Untuk Menjual antara Samini ke Winarto sebagai dasar dari pemindahan hak/ peralihan hak tanah yang sudah dibeli Pak Winarto dari Ibu Samini, meskipun ada kwitansi penerimaan uang yang ditandatangani Samini saat itu. Kuasa Untuk Menjual diatas Kuasa Untuk Menjual tidak dibenarkan dilakukan sebelum seluruh proses pembayaran PPH dan BPHTB serta prosedur balik nama sertifikat dari Amdul Hadiman ke Samini dilakukan terlebih dahulu di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Siak sampai kepada dilakukannya pencatatan nama Samini sebagai pemilik tanah pada sertifikat tersebut maka dapat dilakukan proses jual beli tanah kepada pihak lain.

Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur ketentuan mengenai prosedur pendaftaran hak atas tanah yang isinya menugaskan kewajiban kepada Pemerintah yang berwenang untuk melaksanakan suatu program pendaftaran tanah di seluruh wilayah dari Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tujuannya demi memberikan serta menjamin terciptanya suatu kepastian hukum, dengan prosedur yang dilakukan berupa pelaksanaan pengukuran atas tanah, perpetaan bidnag tanah, pembukuan tanah dalam register khusus buku tanah pada Badan Pertanahan , pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak atas tanah, serta pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, juga sebagai suatu pengingat mengenai keadaan negara dan juga masyarakat, bertujuan pula demi kegiatan lintas sosial ekonomi dsb.

Kemudian sebagai suatu Peraturan pelaksanaannya terbitlah sebuah peraturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mana menjadi suatu dasar hukum dalam melaksanakan suatu proses pendaftaran tanah dalam rangka *rechcadaster* dan bertujuan dalam memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, dari proses itu nantinya akan ada alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran berupa buku tanah atau sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Keberadaan dari di keluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memiliki kedudukan yang strategis bukan saja sebagai peraturan pelaksana daripada ketentuan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) saja akan tetapi lebih daripada itu keberadaan daripada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini juga menjadi tulang punggung dalam mendukung terlaksananya suatu administrasi pertanahan yang merupakan salah satu tujuan dari Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Tanah Nasional.

Beberapa permasalahan seperti yang dialami Winarto diatas dialami juga oleh warga lain yang berada di Desa Simpang Perak Jaya, ketidaktahuan masyarakat mengenai proses balik nama sertifikat masih banyak terjadi di masyarakat kita. Sehingga penguasaan hak secara yuridis atas tanah yang dimiliki dan dikuasi secara fisik belum dikuasai secara hakiki. Masih berpotensi serta berpotensi mengalami permasalahan hukum.

Berdasarkan permasalahan yang penulis deskripsikan diatas maka penulis tertarik meneliti lebih dalam menjadi suatu bentuk penelitian tesis dengan judul **“Analisis Terhadap Kekuatan Hukum Para Pihak dan Permasalahannya dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 733)”**

B. Masalah Pokok

Berdasarkan pada Latar Belakang diatas penulis membuat dua rumusan masalah dalam penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum para pihak dalam transaksi jual beli tanah yang belum di balik nama di Desa Simpang Perak Jaya (studi kasus sertifikat hak milik nomor 733)?
2. Bagaimanakah menyelesaikan permasalahan dalam transaksi jual beli tanah yang belum dilakukan balik nama di Desa Simpang Perak Jaya (studi kasus sertifikat hak milik nomor 733)?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dari penulisan penelitian yang penulis lakukan yaitu, sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kekuatan hukum para pihak dalam transaksi jual beli tanah yang belum dilakukan proses balik nama di Desa Simpang Perak Jaya (studi kasus sertifikat hak milik nomor 733).
- b. Untuk mengetahui bagaimana menyelesaikan permasalahan dalam transaksi jual beli tanah yang belum dilakukan proses balik nama di Desa Simpang Perak Jaya (studi kasus sertifikat hak milik nomor 733).

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan/ manfaat yang diharapkan dalam penelitian yang penulis buat sebagai berikut:

1. Bagi penulis penelitian ini berguna untuk meningkatkan pengetahuan dan memperluas cakrawala berpikir mengenai suatu hal untuk dipelajari, dicari pemecahan masalahnya secara mendalam sehingga tercapai hasil yang diharapkan.
2. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi setiap orang secara umum dan bagi pembeli, pengusaha atau kalangan bisnis yang hendak membeli tanah untuk investasi, pengembangan bisnis dan lain sebagainya.
3. Bagi penulis agar penelitian ini dapat dipergunakan untuk melanjutkan ke tahap penelitian berikutnya.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Pengertian dari Kepastian hukum adalah suatu hal yang pasti, ketentuan atau ketetapan yang mutlak harus ada atau Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Sesuatu yang harus pasti sebagai pedoman perbuatan serta keadilan sebagai tolak ukur perbuatan itu menjadi keharusan untuk menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar dan seharusnya. Hukum yang mengandung sifat yang adil dan juga dilaksanakan dengan tepat sasaran maka hukum itu dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum adalah suatu pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif,

bukan sosiologis⁴. Konsep sebuah Kepastian adalah ciri yang tidak bisa terpisahkan dari hukum, terutama mengenai norma – norma hukum tertulis. Hukum tanpa suatu adanya suatu nilai kepastian akan kehilangan suatu makna, karena pasti tidak lagi dapat digunakan sebagai suri tauladan atau tolak ukur perilaku bagi setiap orang/ masyarakat umum. Arti kata kepastian itu sendiri bermakna sebagai salah satu tujuan yang paling penting dari pada hukum itu. Suatu keteraturan dari masyarakat sangat berkaitan erat dengan suatu kepastian di dalam hukum, dikarenakan keteraturan itu merupakan inti daripada kepastian itu sendiri.

Utrecht berpendapat bahwa kepastian hukum itu memiliki dua pengertian/ arti, yang pertama adalah adanya suatu aturan yang bersifat umum menjadikan setiap individu mengetahui dan memahami mengenai perbuatan apa saja yang diperbolehkan untuk dilakukan, dan yang kedua yaitu suatu keamanan hukum bagi setiap individu dari kesewenang - wenangan pemerintah (*abuse of power*), oleh karena itu dengan adanya suatu aturan yang bersifat umum dan mengatur bagi setiap orang / setiap individu menjadi mengetahui hal – hal apa saja yang boleh dibebankan atau diperbuat oleh Negara terhadap orang/ individu itu⁵.

Kepastian hukum“*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Untuk yang Pertama adalah bahwa hukum itu positif, maknanya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Untuk yang Kedua, hukum itu didasarkan pada fakta

⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

(*Tatsachen*) bukan rumusan mengenai penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, ”kesopanan”. Untuk yang Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Untuk yang Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah⁶.

Salah satu bentuk nyata dari tercapainya kemakmuran rakyat dalam penulisan tesis ini diangkat oleh penulis yaitu dengan melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah di Indonesia dalam rangka memberikan suatu kepastian hukum bagi seluruh masyarakat, bangsa dan negara sebagaimana yang diatur pada ketentuan Pasal 19 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA)⁷. Sehubungan dengan uraian mengenai istilah dan pengertian dari konsep kepastian hukum terlihat bahwa konsep tersebut masih sangat menentukan suatu eksistensi dari hukum sebagai suatu tolak ukur/ pedoman tingkah laku/ perbuatan di dalam kehidupan masyarakat.

Hukum yang ada itu harus dapat memberikan/ mempersembahkan suatu jaminan kepastian bagi seluruh masyarakat tanpa terkecuali, mencegah terjadinya kesewenang-wenangan di dalam kehidupan masyarakat yang datangnya dari manapun baik sesama individu dalam masyarakat maupun dari penguasa, sesuai dengan jelas Pasal 19 Ayat (2) huruf c yang bunyinya:⁸ “Pemberian surat – surat

⁶ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, hlm. 135-136.

⁷ Pasal 19 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

⁸ Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu kepastian hukum secara normatif ialah ketika peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak terdapat kekaburan norma atau keragu-raguan (multitafsir), dan kekosongan norma, sedangkan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Kepastian hukum merupakan suatu kewajiban dalam rangka mewujudkan tata kehidupan sebagai mana yang diamanatkan dalam tujuan Negara hukum, maka oleh karena itu pentingnya kepastian hukum itu ada di dalam Negara hukum adalah sebagai landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara yang tentunya akan menjamin persamaan kedudukan warga masyarakat dalam hukum yang telah diamanatkan dalam landasan konstitusional negara Republik Indonesia Pada Pasal 28 D Ayat (1) Undang – Undang Dasar 1945 yang bunyinya:” *setiap orang berhak atas pengakuan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum*”. Maknanya tidak ada perbedaan didalam hukum, setiap orang diakui dan dilindungi serta dijamin haknya untuk mendapat perlakuan yang adil oleh negara.

Jika dilihat dari sisi akademis ada beraneka macam teori mengenai perjanjian dan masing-masing dari teori itu berusaha mencoba serta menjelaskan sesuai dengan klasifikasinya/ pengelompokannya juga kriterianya sendiri – sendiri.

Dalam Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) makna atau pengertian yaitu:

1. Merupakan suatu aturan yang bersifat umum yang menjadikan setiap orang/ setiap individu sadar akan perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan
2. Memberikan suatu keamanan hukum terhadap setiap orang/ individu siapapun dari kesewenang - wenangan penguasa/ pemerintah atau *abuse of power*, yang mana dengan adanya suatu aturan hukum yang berlaku dan bersifat umum itu orang/ individu dimana saja dapat mengetahui apa saja hal – hal yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara yang dijalankan oleh penguasa/ pemerintah terhadap orang/ individu.

Suatu kepastian hukum tidak hanya berupa pasal – pasal di dalam sebuah putusan hakim atau keputusan perkara di persidangan antara putusan hakim yang telah ada sebelumnya dengan putusan hakim lainnya atau saat ini untuk kasus yang serupa yang mana sudah diputuskan⁹.

Suatu pemikiran mainstream menganggap atau berasumsi bahwa suatu kepastian hukum adalah suatu keadaan dimana tindakan seorang manusia/ perbuatan manusia, baik individu itu sendiri, kelompok masyarakat, maupun organisasi masyarakat, saling terikat dan selalu berada di dalam orbit/ lintasan yang sudah digariskan oleh ketentuan hukum yang berlaku¹⁰.

Bentuk dari kepastian hukum bagi manusia selaku subjek hukum bisa diaplikasikan secara nyata dalam wujud yang sejalan dengan suatu tindakan/

⁹ Teresia Maririsky Gultom, *Analisa Terhadap Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor 27/ PDT.G/ 2012/ PN.PBR)*, Tesis, UIR Pekanbaru, tahun 2015, hlm. 12 .

¹⁰ Masriah Boru Saragih, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian antar Pihak atas Sengketa Tanah dihubungkan dengan Kepastian Hukum (Studi Kasus)*, Tesis UIR Pekanbaru, tahun 2014, hlm. 30.

perbuatan dan peristiwa hukum. Pada prinsipnya aturan hukum yang telah berlaku harus ditaati dan tidak boleh dikesampingkan atau dilanggar. Suatu istilah latin mengatakan demikian “*fiat justitia et pereat mundus*” terjemahannya yaitu ”meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan” kata – kata ini merupakan dasar dari suatu asas kepastian hukum yang dianut oleh aliran positivisme.¹¹

Wujud kepastian Hukum diatur juga di dalam UUPA dapat ditemukan dalam uraian pada ketentuan dari Pasal 19 yaitu:

- 1) Menjamin suatu kepastian hukum oleh Pemerintah maka dilakukanlah suatu program pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dengan suatu peraturan pemerintah
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini terdiri atas:
 - a. Kegiatan atau proses pengukuran bidang tanah, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Kegiatan permohonan pendaftaran hak-hak atas tanah serta pemindahan/ peralihan hak-hak tanah;
 - c. Kegiatan penerbitan surat tanah/ sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan dijamin oleh negara¹².
- 3) Kegiatan permohonan pendaftaran tanah dilaksanakan mempertimbangkan pada keadaan Negara dan situasi social ekonomi masyarakat serta kemungkinan

¹¹ *Ibid*, hlm. 31.

¹² Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 29.

pelaksanaan penyelenggaraannya memandang juga pada pertimbangan Menteri Agraria.

- 4) Ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah mengatur biaya-biaya yang bersangkutan dalam kegiatan pendaftaran sebagaimana dalam ayat (1) di atas, dengan persyaratan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya kegiatan tersebut.

Merujuk ketentuan pada Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang aturan pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia secara lebih rinci diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997, yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini baru mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997.

Untuk lebih jelasnya dapat kita lihat di dalam penjelasan umum dari PP Nomor 24 Tahun 1997 yang dikemukakan apa yang menjadi pertimbangan perlunya diadakan peraturan pendaftaran tanah baru yaitu: Dalam pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan dapat memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah

seperti yang tertulis pada ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya.

Tujuan di bentuknya Peraturan Pemerintah ini sebagai bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Rechtcadaster* (pendaftaran tanah), Sebagai kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah tersebut yang berupa Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur¹³.

Kaitannya dengan penulisan ini sehubungan dengan permasalahan pertama dimana dalam praktek sehari-hari Notaris/PPAT sering di hadapkan dengan kuasa menjual. Persoalan terhadap keberadaan kuasa menjual dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dijumpainya dalam UUPA maupun PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, namun merujuk pada Pasal 1796 KUH Perdata yang bunyinya ”pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata – kata umum hanya meliputi perbuatan – perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan/ mengalihkan benda – benda atau untuk meletakkan hipotik diatasnya, membuat suatu perdamaian, atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata – kata yang tegas”¹⁴. Artinya Kuasa Untuk Menjual termasuk kedalam kriteria kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan/ mengalihkan benda yang sesungguhnya hanya dapat dilakukan

¹³Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Pertanahan*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 81.

¹⁴ Pasal 1796 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

oleh pemiliknya saja atau yang empunya benda tersebut. Sehingga, untuk kuasa menjual dibutuhkan pemberian kuasa dengan kalimat yang tegas dan jelas di dalam akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris/ PPAT. Namun, Kuasa Menjual bukan sebagai dasar terjadinya perjanjian jual beli sebagaimana diangkat pada Latar Belakang Masalah diatas Pada Bab ini.

Ketentuan mengenai Kuasa menjual sebagaimana dijelaskan pada alinea – alinea diatas bertujuan agar dapat memberikan suatu jaminan kepastian hukum bagi penggunaan dokumen Kuasa untuk Menjual dalam hal pembuktian bahwa suatu pemindahan/ peralihan hak milik atas tanah yang telah dilakukan.

Berbicara mengenai peralihan hak hal ini juga berkaitan dengan hukum perjanjian, yang mana hukum perjanjian di Indonesia ini pengaturannya ada di ketentuan pada Buku ke- III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada Bab ke - II yang mengatur mengenai perikatan-perikaan yang dilahirkan dari perjanjian atau persetujuan. Pengertian perjanjian dengan persetujuan adalah sama seperti terlihat yang didefinisikan pada ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata¹⁵.

Di dalam Hukum Perjanjian sesungguhnya hanyalah mengatur mengenai aspek tertentu mengenai pasar dan mengatur jenis-jenis perjanjian tertentu saja. Sekalipun demikian mungkin perjanjian adalah bagian yang kurang menonjol dari hukum yang

¹⁵ Lawrence F. Friedman, *American Law Intriduction, Second Edition, Hukum Amerika sebuah Pengantar (Penerjemah Wisnu Basuki)*, PT Tata Nusa, Jakarta, 2001, hlm. 195.

hidup (*living law*) jika dibandingkan dengan cabang hukum yang lain yang mana berkembang berdasarkan hukum perjanjian atau pemikiran tentang perjanjian¹⁶.

2. Teori Perlindungan Hukum

Konsep dari pada Perlindungan Hukum, Permasalahan kedua mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang menggunakan kuasa menjual, konsep perlindungan hukum ini dapat dijadikan landasan berpijak untuk menjawabnya. Fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara Negara dengan warganya dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Tugas dari hukum tersebut tentunya untuk mencapai suatu kepastian hukum dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian Hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah hukum yang berlaku umum agar terciptanya suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah yang dimaksud harus ditegakan serta dilaksanakan dengan tegas.

Dengan adanya suatu kepastian hukum secara sendirinya masyarakat senantiasa akan memperoleh suatu perlindungan hukum otomatis karena sudah mendapatkan kepastian tentang bagaimana masyarakat menyelesaikan suatu persoalan hukum dan menyelesaikan perselisihan yang terjadi mengenai hukum.

Perlindungan hukum menurut konsepnya, berarti mewajibkan pemerintah melalui berbagai instrumennya untuk mencegah terjadinya pelanggaran - pelanggaran

¹⁶ Lawrence F. Friedman, *American Law Introduction, Second Edition...Op. Cit.*, hlm. 197.

bagi kepentingan dan hak individu/ masyarakat dengan langkah menegakkan hukum yang berlaku, sehingga karenanya perlindungan itu dianggap ada¹⁷.

Kepastian adalah suatu hal yang pasti, ketentuan atau suatu ketetapan¹⁸ Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des Rechts*)¹⁹. Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi²⁰. Kepastian hukum merupakan salah satu kriteria yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa suatu nilai kepastian akan kehilangan arti karena tidak lagi mampu dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum)²¹

¹⁷ Soejono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 1983, hm. 15.

¹⁸ Cst Kansil.dkk., *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, 2009 hlm. 385.

¹⁹ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm.79-80.

²⁰ Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2010, hlm 24.

²¹ *Ibid.*

Harjono berpendapat bahwa perlindungan yang diberikan oleh hukum merupakan perlindungan atas hak individu/ masyarakat yang adalah hasil dari transformasi kepentingannya, yang selanjutnya menjadi hak hukum, sehingga hak masyarakat dapat dihormati, dilindungi dan dipatuhi²². Salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, oleh karena itu perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

Perlindungan hukum itu adalah sebuah konsep yang universal dari Negara hukum. Perlindungan hukum itu diberikan apabila terjadi suatu pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum, yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar ketentuan kepentingan dalam kehidupan masyarakat yang harus diperhatikan.

Dalam rangka memberikan suatu penghormatan dan perlindungan hukum, hak atas tanah tidak dapat begitu saja diambil/ dirampas oleh pihak lain meskipun itu untuk kepentingan umum sebagaimana tercantum pada Pasal 9 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kepada pemegang hak atas tanah diberikan suatu ganti rugi yang layak, artinya kehidupan pemegang hak atas tanah harus lebih baik setelah hak atas tanah diambil oleh pihak lain.

²² Soerjono Soekanto, *Loc. cit.*

Hubungannya dengan permasalahan kedua konsep perlindungan hukum ini dimana diharapkan pihak pembeli tersebut apabila di kemudian hari tanah yang telah dibeli tersebut dijadikan suatu objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh Pemerintah diharapkan memperoleh suatu keadilan untuk melindungi pembeli tanah tersebut dari kerugian dari terjadinya pengadaan tanah tersebut, sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 Ayat (1) Undang - Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah yang bunyinya "Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat" dan Ayat (2) yang bunyinya : " suatu pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan pemberian suatu ganti rugi yang layak dan adil" artinya penggantian kerugian atas lepasnya tanah tidak menjadikan pemilik tanah tersebut menjadi lebih sulit, hal ini sebagai suatu dasar jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang melepaskan tanahnya untuk kepentingan umum dan adanya perlindungan bagi pembeli tanah untuk mendapatkan haknya sebagai pemilik tanah yang sah yang telah melakukan jual beli sesuai dengan prosedur hukum.

Suatu Perlindungan hukum dalam proses transaksi jual beli dapat kita lihat pada tahapan pembuatan dan penandatanganan akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris/ PPAT dengan bentuk akta otentik. Di dalam suatu akta otentik sudah tercantum butir – butir mengenai hak dan kewajiban para pihak dan masing – masing dari pihak tersebut harus menjalankan dan menaati isi dari perjanjian yang telah disepakati diantara mereka, sebagaimana

dimaksud pada ketentuan dari Pasal 1868 KUH Perdata yang bunyinya:”*Akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat berdasarkan atau merujuk pada bentuk yang ditentukan / ditetapkan oleh undang – undang telah dibuat oleh atau dihadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa di tempat dimana akta dibuat tersebut dibuat*”²³. Suatu perlindungan hukum di dalam transaksi jual beli tanah dapat diwujudkan dengan terbitnya surat sertifikat tanah yang menandakan beralihnya hak atas tanah dari penjual tanah yang terdahulu kepada pembeli tanah atau selaku pemilik tanah saat ini.

3. Teori 3 P

Teori 3P ini dikembangkan oleh Scott J. Burnham, yang dapat diterapkan pada saat proses Perancangan Perjanjian. Teori ini mengemukakan bahwa:²⁴

“This process requires the drafter to articulate and reflect on the principles, a process which may prevent future disputes. The three P’s of drafting, constantly emphasizez:

- 1. Predict what may happen;*
- 2. Provide for that contingency; and*
- 3. Protect client with a remedy*

Kesimpulan dari teori ini adalah bahwa seorang *Contract Drafter* harus memegang Prinsip 3P agar kontrak yang dibuat dapat meminimalisir risiko dan mencegah terjadinya perselisihan di antara para pihak. Selanjutnya, berkaitan dengan bentuk/ pola dari perjanjian-perjanjian di dalam cabang ilmu hukum dapat kita

²³ Pasal 1868 Kitab Undang – Undnag Hukum Perdata

²⁴ Burnham, *Drafting Contract: A Giude to the Practical Application of The Principles of Contract law*, LexisNexis, Virginia, 1993, hlm. 2.

pedomani, salah satu teori yang dikenal dengan nama teori kontrak ekspresif. Teori ini menyampaikan bahwa tiap - tiap kontrak yang dinyatakan secara tegas (*expresive*) oleh para pihak yang membuatnya baik dalam bentuk tertulis maupun dalam bentuk lisan, sepanjang kontrak tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu kontrak maka dikategorikan dan dapat dikatakan sebagai suatu ikatan yang sempurna dan sah mengikat bagi para pihak yang membuat kontrak/ perjanjian tersebut²⁵.

Berdasarkan ajaran teori prinsip umum, suatu kontrak tetaplah berpedoma pada efek general dari konsep – konsep perjanjian itu sendiri. Sehingga, walaupun banyak dari perjanjian yang telah ada pengaturan-pengaturannya secara detil di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku atau di dalam suatu konsep-konsep/ draft model perjanjian yang dapat diterima secara umum, atau yang dikonsepsi mandiri oleh para pihak yang membuat berdasarkan kepada prinsip atau asas kebebasan berkontrak, tapi secara umum tetap merujuk/ mengacu dan tidak menyimpang secara signifikan daripada prinsip-prinsip/ dasar – dasar yang ada dan bersifat universal yang mana dianut juga di dalam konsep-konsep perjanjian tradisional²⁶.

Teori yang berdasar daripada konsep pemikiran *Scott J. Burnham* yang mendasarkan pada penyusunan suatu perjanjian harus dimulai mendasari dengan pemikiran-pemikiran antara lain:²⁷

1. **Predictable** ialah suatu konsep pembuatan suatu Perjanjian serta melakukan analisa atas suatu perjanjian, bagi seorang drafter wajib hukumnya bisa

²⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 8

²⁶ *Ibid*, hlm. 10.

²⁷ Scott J. Burnham, *Drafting Contract*, The Michie Company Montana 1992, hlm. 2.

meramalkan jauh kedepan atau memprediksi atas kemungkinan-kemungkinan atau hal – hal apa saja yang berpotensi terjadi di kemudian hari, yang mana ada kaitannya dengan suatu perjanjian yang dikonsep atau disusun olehnya.

2. **Provider** adalah suatu prinsip dasar untuk bersiap-siap atau berjaga – jaga atas kemungkinan atau potensi hal – hal yang akan terjadi diwaktu yang akan datang.
3. **Protect of Law** ialah suatu prinsip dasar untuk memberikan suatu perlindungan hukum atas perjanjian yang telah dikonsep/ dirancang dan dianalisa secara menyeluruh sehingga dapat melindungi klien/ para pihak yang melakukan suatu perjanjian atau bagi para pelaku bisnis dari kemungkinan - kemungkin terburuk didalam menjalankan bisnis di kemudian hari.

Menurut pemikiran *Paul Scholten*, asas hukum itu ialah suatu konsep pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan di belakang suatu sistem hukum, yang mana masing-masing dirumuskan dalam suatu peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengan ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individu yang dapat dipandang sebagai penjabarannya²⁸.

Karl Larenz didalam karyanya berupa buku dengan judul “*Methodenlehre der Rechtswissenschaft*”, sejalan dengan pendapat Paul Scholten, mengemukakan asas – asas hukum adalah “ukuran – ukuran hukum – ethis yang memberikan arah kepada pembentukan hukum”²⁹

²⁸ O. Notohamidjoyo, *Demi Keadilan dan Kemanusiaan: Beberapa Bab dari Filsafat Hukum*, BPK. Gunung Mulia, Jakarta, 1975, hlm. 49.

²⁹ J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum: Pengertian – pengertian Dasar dalam Teori Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 119.

Pada umumnya suatu asas hukum itu tidak dituangkan ke dalam bentuk yang konkrit/ nyata, misal “*asas konsensualitas*” yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu memiliki unsur “*sepakat mereka yang mengikatkan diri*”. Untuk menemukan suatu asas hukum maka perlu didapatkan sifat-sifat yang umum pula dalam kaedah – kaedah atau aturan yang konkrit³⁰.

Menurut Johannes Gunawan di dalam tulisannya menyatakan bahwa mengenai asas-asas suatu Hukum Perjanjian yang tersirat di dalam KUH Perdata yaitu terdiri atas: **Asas Kebebasan Berperjanjian** kemudian suatu **Asas Mengikat Sebagai Undang – Undang** juga mengenai **Asas Konsensualitas**, dan **Asas Itikad Baik** yang sangat diperlukan bagi para pihak sebagai asas-asas atau prinsip dasar yang harus ada didalam konsep perjanjian secara tertulis dan didalam diri masing - masing pihak³¹:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan berperjanjian berkaitan erat dengan lahirnya paham individualisme. Paham individualisme secara embrional lahir pada zaman Yunani yang kemudian diteruskan oleh kaum *epicuristen* dan berkembang pesat pada zaman *renaissance* melalui ajaran-ajaran antara lain ajaran **Hugo de Groot, Thomas Hobbes, John Locke dan Rousseau**³². Asas Kebebasan berperjanjian terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Kebebasan dalam menyediakan/ menyajikan suatu

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.34 – 35.

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 108.

³² Salim H.S., *Hukum Perjanjian Teori dan Teknik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 9.

perjanjian dimana para pihak berhak secara bebas memasukkan dan mengatur mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mereka sepakati.

Pendapat Prof. Subekti di dalam buku karangannya mengenai Hukum Perjanjian, pengertian dari Asas Kebebasan berperjanjian ialah suatu asas yang menyatakan “bahwa setiap orang pada dasarnya dipersilahkan untuk membuat suatu perjanjian, apapun isi dari perjanjian itu asalkan perjanjian itu tidaklah bertentangan/ berseberangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum sehingga syarat sah suatu perjanjian terpenuhi³³. Hal ini seiring sejalan dengan aturan hukum yang ada pada Pasal 1338 Ayat (1), (2), dan (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata yang mengatur mengenai akibat suatu perjanjian berkenaan hal – hal yang bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan, kebiasaan, serta undang – undang yang berlaku³⁴. Kebebasan berperjanjian bukan bermakna bahwa para pihak bisa membuat suatu perjanjian secara bebas tanpa batasan, akan tetapi tetap mengindahkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut ketentuan hukum yang ada, baik syarat umum sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, maupun syarat khusus untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang merujuk pada ketentuan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan perjanjian yang akan dibuat.

Pendekatan terhadap asas kebebasan berperjanjian berdasarkan hukum alam, dikemukakan oleh Hugo de Groot dan Thomas Hobbes. Grotius sebagai penganjur terkemuka dari ajaran hukum alam berpendapat bahwa hak untuk mengadakan

³³ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum...*, *Op. Cit.*, hlm. 13.

³⁴ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

perjanjian adalah hak asasi manusia. Ia beranggapan, suatu perjanjian adalah suatu tindakan sukarela dari seseorang yang berjanji sesuatu kepada orang lain dengan maksud orang lain itu menerimanya. Perjanjian lebih dari sekedar janji karena suatu janji tidak dapat memberikan hak kepada pihak lain atas pelaksanaan janji itu. Selanjutnya Hobbes menyatakan bahwa kebebasan berperjanjian sebagai kebebasan manusia yang fundamental. Perjanjian adalah metode dimana hak-hak fundamental manusia dapat dialihkan³⁵.

Menurut pendapat Munir Fuady manfaat dari suatu asas kebebasan berperjanjian adalah memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, demikian juga kebebasan untuk mengatur sendiri isi perjanjian tersebut³⁶. Asas ini tersirat di dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata yang bunyinya: “Semua perjanjian yang dibuat berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya” atau juga disebut asas “*Pacta Sun Servanda*”. Kemudian pada Ayat 2 berbunyi: “Suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan atau ditarik sepihak selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau disebabkan oleh alasan – alasan yang menurut undang – undang dinyatakan cukup untuk itu, kemudian pada Ayat 3 berbunyi: “Suatu Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pada pokoknya ketentuan pada Pasal tersebut ingin menyampaikan bahwa ada suatu kebebasan dalam membuat konsep/ kerangka/ *draft* suatu perjanjian apa saja sepanjang hal yang diperjanjikan

³⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian*, Institut Bankir (IBI), Jakarta, 1993, hlm. 18 – 20.

³⁶ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 12.

tidak bertentangan dengan norma kesopanan, norma hukum, norma ketertiban dan norma kesusilaan serta kebiasaan yang dianggap baik oleh masyarakat.

Prof. Subekti menyatakan pemikirannya di dalam bukunya yang berjudul Pokok-pokok Hukum Perdata, menyatakan bahwa setiap orang mempunyai suatu kebebasan atau keleluasaan di dalam membuat konsep/ draft perjanjian apapun asalkan tidak melanggar dan bertentangan dengan suatu ketertiban umum atau kesusilaan, pada umumnya juga diperbolehkan untuk mengesampingkan peraturan-peraturan yang termuat di dalam Buku ke- III karena ketentuan yang diatur dalam Buku ke- III adalah sebagai suatu **“hukum pelengkap”** (*aanvullend recht*) bukan suatu aturan hukum yang keras atau hukum yang sifatnya memaksa³⁷.

Menurut Johannes Gunawan asas kebebasan berperjanjian sesungguhnya mencakup pada lima jenis kebebasan, yaitu³⁸:

- a) bagi para pihak menutupi atau tidak menutupi perjanjian yang dibuat diantara para pihak
- b) untuk membuat penentuan dengan siapakah para pihak itu akan menutup perjanjian
- c) para pihak bebas menentukan seperti apa bentuk perjanjian yang akan dibuat sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- d) bagi para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi suatu perjanjian yang dibuatnya asalkan tidak bertentangan dengan suatu kausa yang halal.

³⁷ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum...*, *Op. Cit.*, hlm. 128.

³⁸ Johannes Gunawan, *Reorientasi Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 22, Nomor6, 2003, hlm. 47.

- e) bagi para pihak bebas dalam menentukan bagaimana cara untuk melakukan suatu penutupan perjanjian.

Felix.O. Soebagjo berpendapat bahwa dalam suatu penerapan atas asas kebebasan dalam membuat perjanjian, tidak berarti setiap orang boleh melakukan pembuatan perjanjian secara bebas sebebas-bebasnya akan tetapi terdapat juga pembatasan yang telah diterapkan oleh para pembuat peraturan perundang-undangan, antara lain yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, asas kepatutan dan norma kesusilaan.³⁹ Sehingga demikian kita akan melihat bahwa asas kebebasan ini tidak hanya merupakan milik seutuhnya dari KUHPerdara, namun lebih bersifat universal⁴⁰.

b) Asas Mengikat Sebagai Undang undang

Pacta Sun Servanda, bahwa suatu perjanjian mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakannya atau setiap perjanjian harus ditaati dan ditepati oleh pihak – pihak yang membuatnya⁴¹. Asas ini memiliki makna bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak atau karena alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Dan perjanjian harus dilakukan dengan itikat baik. Suatu hal yang penting yang patut diperhatikan bahwa, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas

³⁹ Felix O. Subagjo, *Perkembangan Asas – Asas Hukum Perjanjian Dalam Praktek Bisnis Selama 25 Tahun Terakhir*, Disampaikan dalam Pertemuan Ilmiah ”Perkembangan Hukum Kontrk dalam Praktek Bisnis di Indonesia”, diselenggarakan oleh Badan Pengkajian Hukum Nasional, Jakarta 18 dan 19 Februari 1993.

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan...*, *Op. Cit.*, hlm. 108 – 109.

⁴¹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, P.N. Balai Pustaka, Jakarta, 1983, hlm.48.

dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang⁴².

Asas hukum ini, telah meletakkan posisi perjanjian yang dibuat oleh masyarakat menjadi undang-undang baginya sehingga Negara tidak berwenang lagi ikut campur dalam perjanjian.

Pendapat Sutan Remi Sjahdeini menyebutkan adanya suatu batas-batas kebebasan dalam berperjanjian, yaitu bila suatu perjanjian melanggar peraturan perundang-undangan atau suatu *public policy*, maka perjanjian tersebut menjadi illegal. Apa yang dimaksud dengan *public policy* (Kebijakan Publik) itu amat tergantung kepada nilai-nilai yang ada dalam suatu masyarakat⁴³.

Ketentuan mengenai asas ini terdapat di dalam pasal yang sama dengan pasal yang berisi asas kebebasan dalam membuat perjanjian, yaitu pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, yang isinya berbunyi bahwa “*semua perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai undang undang bagi para pihak dalam perjanjian tersebut*”. Muatan dari dua asas hukum ini, yaitu **asas kebebasan berperjanjian**, **asas mengikat sebagai undang-undang** di dalam satu pasal yang sama, menurut logika hukum berarti:

- 1) Kedua asas hukum tersebut tidak boleh saling bertentangan satu dengan yang lainnya;

⁴² I.G. Ray Widjaya, *Hukum Perusahaan*, Megapoin, Jakarta, 2003, hlm. 135.

⁴³ Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Dan Perlindungan Yang Seimbang...*, *Op. Cit*, hlm. 41.

- 2) Perjanjian yang baru akan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang bagi mereka di dalam perjanjian tersebut, apabila di dalam pembuatannya terpenuhi asas kebebasan berperjanjian yang terdiri atas lima macam kebebasan⁴⁴.

Asas ini menegaskan bagi para pihak wajib dan patut untuk memenuhi apa saja yang mereka terima dan pahami bersama sebagai kewajiban dari masing-masing oleh karena suatu bentuk persetujuan merupakan undang-undang bagi mereka yang mengadakannya atau membuatnya dan kekuatan mengikatnya disamakan/ dianggap sama dengan kekuatan dari suatu undang-undang, sehingga peristilahan dari *Pacta Sun Servanda* itu sendiri berarti “janji itu mengikat” suatu janji akan mengikat diantara para pihak dan ikatan itu akan terus ada sepanjang belum diputus atau jangka waktu belum berakhir. Terikatnya pihak - pihak dalam suatu perjanjian itu tidak hanya semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan saja, melainkan juga terhadap beberapa unsur lain diluar perjanjian, sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan secara moral⁴⁵ hal – hal diluar yang diperjanjikan juga harus dipatuhi dan tidak boleh diabaikan, seperti tidak melakukan suatu hal yang secara umum bertentangan dengan norma kesopanan, kesusilaan dan kebiasaan yang hidup dimasyarakat.

⁴⁴ Johannes Gunawan, *Reorientasi Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis, Universitas Katolik Parahyangan, Volume 22 Nomor 6 Tahun 2008, hlm. 48.

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 88.

c) Asas Konsensualitas (*Consensualitas*)

seperti yang tersirat pada ketentuan di Pasal 1320 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian telah terjadi dan oleh karenanya akan mengikat bagi yang membuatnya (para pihak) dalam perjanjian sejak tercapainya suatu kata sepakat berkenaan dengan unsur-unsur pokok dari perjanjian tersebut⁴⁶. Bias didefenisikan lain suatu perjanjian telah dikatakan sah bila sudah mencapai kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok suatu perjanjian dan tidak diperlukan lagi suatu formalitas tertentu. Kapan saatnya kesepakatan di dalam suatu perjanjian itu terjadi, Kesepakatan itu akan timbul apabila para pihak yang membuat perjanjian itu pada suatu saat bersama-sama berada disuatu tempat dan ditempat itulah terjadi suatu kesepakatan. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme yang merupakan kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Dengan kata lain suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila tercapai kesepakatan mengenai hal – hal pokok dari perjanjian yang diperjanjikan. Asas konsensualisme juga mengacu pada ketentuan pada Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Namun, di dalam praktek tidak lah sering terjadi hal yang demikian dan sebaliknya perjanjian terjadi melalui surat menyurat atau kirim mengirim draft melalui email, sehingga juga muncul suatu persoalan kapan kesepakatan itu terjadi. Hal ini penting dikarenakan perjanjian - perjanjian yang mana tunduk pada azas

konsensualitas, saat terjadinya kesepakatan merupakan saat terjadinya suatu perjanjian⁴⁷. Suatu kekuatan yang mengikat dari sebuah perjanjian adalah lahir ketika sudah adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuatnya, atau dikenal dengan asas konsensualitas, dimana para pihak yang membuat perjanjian berjanji telah mencapai kata sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian hukum diantara mereka.

Menurut Prof. Subekti di dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian menyatakan menurut ajaran yang umum dianut pada saat ini, perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat dimana pihak yang melakukan penawaran (*effertter*) menerima yang tercantum di dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya suatu kesepakatan. Bahwa sanya mungkin salah satu pihak tidak membaca menjadi tanggungjawabnya sendiri. Salah satu pihak dalam perjanjian dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya⁴⁸.

Menurut pemikiran Wirjono Prodjodikoro⁴⁹, menyebutkan kata *ontvangs theorie* dan *verneming theorie* dapat dipadankan/ digabungkan sedemikian rupa, yaitu pada saat keadaan biasa suatu perjanjian wajib dianggap terjadi pada saat surat penerimaan sampai pada alamat penawar (*ontvangs theorie*) tetapi dalam keadaan luar biasa kepada si penawar diberikan kesempatan untuk membuktikan bahwa hal itu mungkin dapat mengetahui isi dari suatu surat penerimaan pada saat surat tersebut

⁴⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas – Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 214.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 29 – 30.

⁴⁹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan..., Op. Cit.* hlm. 262

sampai dialamatnya, melainkan baru beberapa hari kemudian atau beberapa bulan kemudian, misalnya karena bepergian atau sakit keras.

Asas ini dapat pula kita temukan di dalam ketentuan pada Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dalam istilah “**semua**”. Kata-kata “semua” menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginan (*will*) yang dirasanya baik dan benar untuk menciptakan suatu perjanjian diantara yang membuatnya.

E. Konsep Operasional

Ada beberapa definisi operasional dalam penulisan ini harus dipahami oleh pembaca untuk memberikan kemudahan dalam memahami istilah yang terdapat pada judul penulisan ini:

Kekuatan Hukum Perjanjian berkaitan dengan penggunaan dokumen perjanjian sebagai suatu alat bukti dalam perkara perdata sesuai dengan Pasal 164 *Herzein Inlandsch Regelemnet (H.I.R)* serta Pasal 1886 KUH Perdata mengenai alat bukti surat⁵⁰. Hal ini berkenaan dengan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata dimana suatu alat bukti surat adalah alat bukti terpenting atau paling utama, alat bukti surat terdiri atas alat bukti otentik dan surat dibawah tangan (tidak otentik).

Berkenaan dengan latar belakang dalam penulisan ini kekuatan hukum terletak pada bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dipegang oleh Winarto, dimana bukti sertifikat tanah hak milik tersebut telah dipegang sebagai dasar penguasaan fisik atas tanah yang dibeli dari Samini. Hal yang menjadi fokus

⁵⁰ Pasal 1886 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

permasalahan adalah bukan pada sertifikat ada pada siapa dan fisik tanah dikuasai oleh siapa namun lebih menekankan pada suatu kaedah hukum prosedural yang dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang - undangan yaitu Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perjanjian Jual Beli merupakan dari lapangan hukum perdata yang apabila terjadi suatu perkara merupakan hal yang dapat digugat atau diajukan gugatan hukumnya di depan pengadilan. Faktanya; Peristiwa jual beli kerap kali kita lakukan di dalam kehidupan sehari-hari kita, namun pada umumnya kita tidaklah benar-benar menyadari bahwa apa yang kita perbuat adalah suatu perbuatan hukum, khususnya hukum perdata yang dapat berpotensi menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari (*wanprestasi*) terhadap perjanjian tersebut.

Istilah dari jual beli berdasarkan KUHPperdata dan pengertian jual beli menurut hukum adat sangat jauh perbedaannya. Meskipun sama-sama menggunakan istilah hukum adat. Hukum adat lebih menitik beratkan pada hal – hal/ perbuatan serah terima sedangkan dalam ketentuan didalam KUHPperdata lebih menekankan pada suatu perjanjian/ kesepakatan dimana para pihak mengikatkan diri didalamnya. Pengertian jual beli pada ketentuan KUHPperdata di dalam Pasal 1457 menyatakan bahwa suatu perjanjian dibuat antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

memberikan suatu benda dan pihak lainnya melakukan pembayaran atas harga yang telah dijanjikan/ disepakati diantara mereka.

Dalam ketentuan hukum barat, suatu hal jual beli dianggap sudah terjadi di antara kedua belah pihak adalah pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan tersebut dan hal ini selaras dengan ketentuan yang ada pada ketentuan pada Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang bunyinya: *“suatu jual-beli dianggap sudah terjadi diantara kedua belah pihak segera setelahnya para pihak itu mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya walaupun suatu kebendaan itu belum diserahkan, maupun harga kesepakatan belum dibayar”*. Hal ini dapat diartikan juga bahwa jual beli secara *de facto* telah terjadi namun secara *de yure* atau tertulis akan ditindaklanjuti dalam sebuah perjanjian tertulis diantara mereka yang telah menyepakatinya

Jual beli menurut ketentuan UUPA adalah suatu bentuk pengoperan/ penyerahan hak milik (pengoperan/ penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh si penjual kepada si pembeli yang mana si pembeli juga melakukan pemberian pembayaran sebesar harga yang disepakati kepada penjual, jual-beli seperti ini mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Kemudian penulis juga mengambil hal penting yang akan dikaji yaitu mengenai suatu perbuatan jual beli tanah, pertama - tama mengenai defenisi jual beli itu sendiri adalah dimana pihak yang satu menyanggupi menyerahkan hak milik atas sesuatu

barang dan pihak lainnya menyanggupi serta membayar sejumlah uang sebagai harganya⁵¹. Kemudian mengenai tanah itu sendiri yaitu sebagaimana dimaksud oleh hukum tanah kata “tanah” digunakan di dalam arti secara yuridis, sebagai suatu defenisi yang telah diberi suatu batasan resmi oleh UUPA.

Ketentuan dari Pasal 4 Undang – Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria disebutkan, bahwa atas dasar hak menguasai yang dimiliki Negara sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 2 ditentukan adanya beragam jenis/ macam hak atas permukaan bumi, yang dinamai tanah, tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh setiap, baik sendiri maupun bersama -sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum seperti PT dan Yayasan”, dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu Pada Pasal 4 Ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang

⁵¹ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum...*, *Op.Cit.*, hlm. 161- 162.

bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Sehingga makna yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan “sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya” sebagaimana diatur pada Pasal 4 Ayat (2) UUPA.

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itu pun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata - kata: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Balik Nama adalah Prosedur levering atau penyerahan tanah berdasarkan suatu perbuatan hukum peralihan/ pemindahan hak yang asalnya dari orang atau seseorang yang memiliki hak melakukan pemindahan/ peralihan hak tersebut⁵².

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

Jika dilihat dari penelitiannya, Jenis dari penulisan penelitian ini dapat peneliti sampaikan bahwa penelitian ini digolongkan kedalam jenis penelitian normatif dan sifat penelitiannya bersifat deskriptif. Dari sisi sumber data yang

⁵² Subekti, *Pokok - Pokok Hukum...*, Op. Cit., Intermasa, Bandung, hlm. 71.

dipergunakan yaitu salah satunya data sekunder yaitu bahan hukum primer, bahan-bahan hukum sekunder serta bahan-bahan hukum tersier. Dari sisi teknik dalam pengumpulan data untuk penelitian ini yaitu dengan menggunakan kajian kepustakaan dan dalam menganalisis data penulis mengumpulkan suatu data sekunder yang memiliki hubungan dengan penelitian ini.

Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti dokumen – dokumen atau bahan hukum primer yang menjadi permasalahan dilapangan dan disesuaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang undangan yang berlaku. Dari perspektif sifatnya, penulisan penelitian yang dibuat ini bersifat deskriptif analitis yang artinya tujuannya akan memaparkan atau menjelaskan/ menggambarkan secara jelas dasar - dasar penelitian ini secara logis, jelas dan terperinci tentang Sertifikat Hak Milik, Akta Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual yang menjadi objek penelitian serta memecahkan permasalahan tersebut sehingga mampu memberikan pengetahuan, suatu pemahaman mengenai hukum dan suatu perlindungan hukum bagi para pihak didalam proses transaksi jual beli atas tanah.

2. Obyek Penelitian

Obyek penelitian ini mengenai Kekuatan Hukum Para Pihak dan Permasalahannya dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 733).

3. Data dan Sumber Data

Di dalam suatu penulisan penelitian hukum secara Normatif untuk memperoleh sumber data dapat diperoleh dari data yang penulis ambil, terdiri atas :

- a. Bahan Hukum Primer adalah suatu bahan-bahan hukum yang akan digunakan sebagai suatu sumber utama atau bahan utama dalam melakukan suatu penulisan penelitian. Bahan-bahan hukum primer ini dapat berupa yang *Pertama* peraturan perundang – undangan antara lain UUD, TAP MPR atau Ketetapan MPR, Undang – Undang (UU), Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – undang (Perpu), Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Perpres) dan Peraturan Daerah (Perda). *Kedua*, Keputusan Menteri, Keputusan Gubernur, Bupati/ Walikota, *Ketiga*, Traktat, Konvensi, Treaty, *Keempat*, Keputusan atau Yurisprudensi. *Kelima*, bahan hukum yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu Akta Jual Beli (AJB) Tanah dan Kuasa Untuk Menjual atas transaksi jual beli tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah suatu kumpulan bahan-bahan hukum yang memiliki fungsi sebagai literature atau referensi untuk menambah/ memperkuat serta memberikan suatu penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer. Bahan-bahan hukum sekunder antara lain dapat berupa hasil penelitian skripsi, tesis, dan disertasi. Kemudian suatu karya ilmiah berupa Makalah yang disajikan dalam seminar baik di tingkat nasional maupun internasional. Suatu karya ilmiah berupa Jurnal/ Majalah Ilmiah yang sudah terakreditasi dan

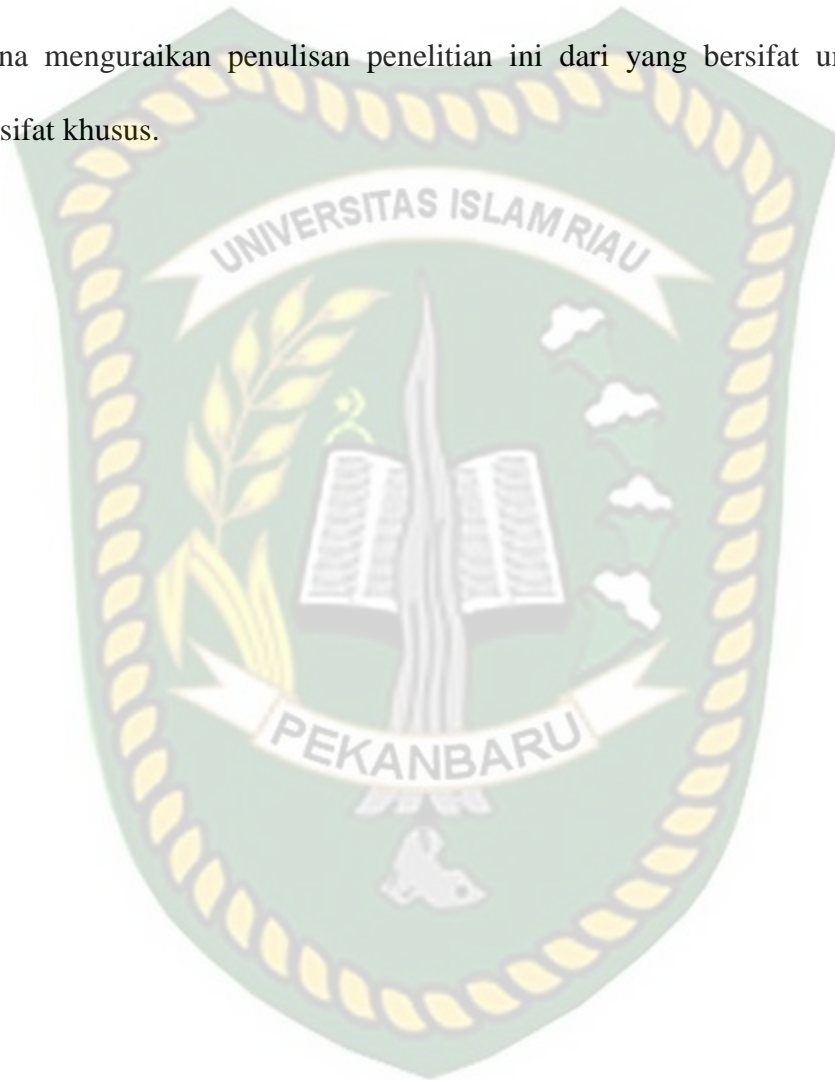
diterbitkan oleh suatu institusi pendidikan/ lembaga pendidikan, lembaga pemerintahan atau lembaga lainnya yang kompeten dalam melakukan suatu karya ilmiah serta hasil – hasil penelitian yang berguna bagi banyak orang. Kemudian media cetak seperti surat kabar serta literatur berupa buku – buku serta referensi – referensi yang berkaitan dengan objek penelitian.

- c. Bahan Hukum Tertier adalah kumpulan bahan-bahan hukum yang fungsinya memberikan suatu penjelasan atas bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum tertier antara lain seperti kamus hukum/ kamus bahasa, buku ensiklopedi, dan lain – lain.

4. Analisis Data dan Metode Penarikan Kesimpulan

Penulisan suatu Penelitian di bidang Ilmu hukum dengan menggunakan suatu metode penelitian hukum secara normatif dengan cara suatu data yang diperoleh dapat diolah dan dianalisa secara kualitatif. Proses analisa dengan cara kualitatif adalah suatu analisa dengan mendeskripsikan/ memaparkan/ menceritakan suatu permasalahan, kemudian melakukan suatu kajian, membandingkan di antara data dengan ketentuan peraturan perundang – undangan atau pendapat para ahli hukum dengan permasalahan yang akan dipecahkan dan dicari tahu kesimpulan atau hasilnya. Dalam menganalisis data, penulis mengumpulkan data sekunder yang berkaitan dengan penelitian yaitu dokumen akta jual beli tanah. Data tersebut diolah dengan cara mempelajarinya berdasarkan masalah pokok, kemudian penulis sajikan secara deskriptif yaitu menguraikan

kedalam bentuk kalimat, lalu penulis mulai melakukan analisis secara teori dengan menggabungkan data, ketentuan hukum dan pendapat para ahli serta kenyataan yang ada, barulah penulis menarik suatu kesimpulan dengan cara deduktif yang mana menguraikan penulisan penelitian ini dari yang bersifat umum ke yang bersifat khusus.



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Kekuatan Hukum Para Pihak dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya

1. Pengertian Kekuatan Hukum

Kekuatan Hukum Perjanjian berkaitan dengan penggunaan dokumen perjanjian sebagai suatu alat bukti dalam perkara perdata sesuai dengan Pasal 164 *Herzein Inlandsch Reglement (H.I.R)* serta Pasal 1886 KUH Perdata mengenai alat bukti surat. Berkenaan dengan latar belakang dalam penulisan ini kekuatan hukum terletak pada bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dipegang Pak Winarto, dimana bukti sertifikat tanah hak milik tersebut telah dipegang sebagai dasar penguasaan fisik atas tanah yang dibeli dari Samini. Hal yang menjadi fokus permasalahan adalah bukan pada sertifikat ada pada siapa dan fisik tanah dikuasai oleh siapa namun lebih menekankan pada suatu aturan hukum prosedural yang mana dimaksud oleh ketentuan peraturan Perundang – Undangan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaannya. Kekuatan hukum diperlukan sebagai suatu jaminan atas suatu hak kebendaan yang dimiliki oleh tiap tiap orang misalnya Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) atas kendaraan bergerak dijamin oleh negara sebagai suatu dokumen yang memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian atas penguasaan atas

kendaraan bermotor, sama halnya dengan Sertifikat atas tanah juga diberikan suatu sertifikat yang merupakan suatu salinan atas kutipan buku tanah yang disimpan oleh kantor pertanahan dimana diterbitkan sebagai suatu dokumen yang dijamin kekuatan serta keabsahan secara hukum sebagai tanda menguasai suatu bidang tanah.

2. Pengertian Perjanjian

Di dalam Buku ke - III KUH Perdata mengenai Perikatan, kata “perikatan” atau dalam Bahasa belanda “*verbinten*” memiliki makna yang lebih luas daripada kata “Perjanjian”, karena di dalam Buku ke - III KUH Perdata tersebut mengatur juga tentang hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada sebuah persetujuan atau perjanjian dengan kata lain cakupan didalamnya mengatur tentang perikatan yang lahir atau timbul dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau dalam Bahasa belanda disebut “*onrechtmatige daad*” dan juga perihal perikatan yang timbul atau lahir dari pengurusan kepentingan dari orang lain yang tidak didasarkan pada suatu persetujuan atau dalam Bahasa Belandanya “*zaakwaarneming*”, sehingga cakupan didalamnya mampu mengakomodir hal hal lain diluar persetujuan namun tetap terkait. Tapi, mayoritas dari isi Buku ke - III KUH Perdata diarahkan untuk mengatur mengenai perikatan – perikatan yang muncul atau lahir karena suatu persetujuan atau perjanjian⁵³.

⁵³ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum...*, Op. Cit, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 122

Menurut kata – kata yang terdaptara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata “Perjanjian” memiliki makna “Persetujuan (tertulis atau dengan cara lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana masing – masing pihak bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan yang mereka buat tersebut”⁵⁴.

Ada juga yang dimaksud dengan suatu perikatan dalam Buku ke - III KUH Perdata itu, yang bunyinya: “ *Suatu hubungan hukum tentang kekayaan (harta benda) antara dua orang, yang mana memberi hak pada yang satu untuk menuntut suatu barang dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu* ”⁵⁵.

Secara sederhana atau biasanya, Perjanjian itu dapat dipahami sebagai suatu “kesepakatan diantara dua atau lebih orang yang memuat sebuah janji atau janji yang ada timbal baliknya yang mana dapat di tegakkan berdasarkan hukum, maupun yang pelaksanaannya mengacu dan sesuai dengan hukum sampai tingkat tertentu diakui sebagai kewajiban”⁵⁶.

Hubungan hukum atas benda, ketentuan Hukum didalam KUH Perdata membedakan antara hak terhadap benda (*zakelijk recht*) dari pada hak terhadap orang

⁵⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia

⁵⁵ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum...Op.Cit*, hlm. 122 - 123.

⁵⁶ Abd. Thalib, *Perkembangan Hukum Perjanjian Modern*, UIR Press, Pekanbaru, 2016, hlm. 6.

Diterjemahkan dari Laurence P. Simpson: “*A Contract is an agreement between two or more person consisting of a promise or mutual promises which the law will enforce, or the performance of which the law in some way recognizes as a duty*”. Simpson, Laurence P. *Contracts*, 2nd edition, West Publishing Co., St. Paul Minnesota, 1965, hlm. 1.

(*persoonlijk recht*) sedemikian rupa bahwa andaikata sebuah perjanjian (*verbinten*) ialah suatu benda maka perjanjian itu tetap menjadi suatu hubungan hukum antara orang dan orang, lebih jelas hubungan antara seorang tertentu dan orang lain. Artinya ketentuan KUH Perdata tetap berperspektif suatu perjanjian sebagai hubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan suatu janji, berkewajiban melakukan suatu hal, dan orang yang lainnya berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu⁵⁷.

Suatu perjanjian juga disebut sebagai suatu perbuatan hukum (*Judicial act*) dua pihak yang mengandung unsur janji yang diberikan dari pihak yang satu kepada pihak yang lainnya, dan masing – masing pihak dalam perjanjian itu terikat pada akibat – akibat hukum yang akan timbul dari janji – janji itu karena kehendak diri sendiri⁵⁸.

3. Jual Beli

Istilah Jual Beli yang ada di dalam Peraturan Perundangan yang mana berkaitan dengan kajian mengenai pertanahan, yaitu yang tertuang di dalam ketentuan Undang – Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

Jual beli yang dimaksud dalam penulisan ini adalah mengenai suatu hal jual beli hak atas tanah. Dalam praktiknya disebut dengan jual beli tanah. Jual beli tanah secara yuridis yaitu sesuatu yang diperjual belikan berupa hak atas tanah bukan tanahnya. Sesungguhnya memang sebenarnya tujuan membeli hak atas tanah adalah

⁵⁷ Wirjono prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 7.

⁵⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 7 – 9.

supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah yang telah dibelinya.

Sebagai pengetahuan penulis juga memperhatikan ketentuan Jual Beli tanah menurut *Burgerlijk Wetboek (BW)*, yang mana pengertian jual beli yang termuat dalam ketentuan Pasal 1457, yang bunyinya:⁵⁹ *“suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”*. Kemudian penulis juga memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1458 yang menyatakan:⁶⁰ *“bahwa suatu jual beli dianggap sudah terjadi di antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang – orang mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”* yang mana akan ditindaklanjuti kemudian.

Pada dasarnya suatu objek Pengalihan hak dengan cara jual beli adalah berupa status surat kepemilikannya berupa Hak Milik atau Hak atas Satuan Rumah Susun. Peralihan/ pemindahandan menjamin secara hukum hak dengan cara jual beli berupa Hak Milik memiliki dasar hukum yang kuat dan menetapkan bahwa Hak Milik dapat diperjualbelikan, secara implisit, jual beli Hak Milik terdapat di dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria, yang berbunyi *“Hak Milik dapat*

⁵⁹ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

⁶⁰ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

beralih dan dialihkan kepada pihak lain”, artinya dapat dipindahtangankan atau dialihkan.

Pemindahan/ Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terbagi menjadi 2 bentuk sebagai berikut:

a. Beralih

Berpindahnya/ beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui suatu pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Mengenai suatu peralihan ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai ketentuan perundangan yang berlaku

b. Dialihkan/ Pemindahan Hak

Berpindahnya suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang hak yang satu kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan

hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam hal dialihkan/ pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, keduanya memiliki kewajiban didalam proses pemindahkn hak ini.

Mengenai telah dibuatnya suatu akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sehingga setelahnya sudah terjadi pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, perbuatan pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) yang man dalam hal ini pihak ketiga tidak mengetahuinya sehingga perbutan hukum ini harus dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan pada Kabupaten/ Kota dimana tanah tersebut berada untuk dicatitkan dalam buku register khusus atau buku tanah di Kantor Pertanahan dimana tanah atau bangunan itu berada, karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka⁶¹.

Dengan melakukan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota maka menjadi terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yang maknanya adalah bahwa setiap orang dapat mengetahui dan melihat baik data

⁶¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm 371 .

fisik berupa letak tanah, ukuran dari tanah, batas – batas tanah dengan sepadannya, maupun data yuridis berupa subjek hak tanah, status hak atas tanah, serta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota⁶², sehingga administrasi pertanahan menjadi lebih transparan dan terpublikasi oleh siapa saja yang memerlukannya.

B. Penyelesaian Permasalahan dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian dari Pendaftaran Tanah menurut A.P. Parlindungan, kata pendaftaran tanah ini berasal dari kata *Cadastre* dalam Bahasa Belanda atau Kadaster yang merupakan istilah teknis untuk suatu kata yang menggambarkan kegiatan *record* (rekaman) untuk menunjukkan kegiatan tersebut berorientasi pada hal untuk mengumpulkan dan memperoleh data luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain – lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah yang mana sebelumnya ada suatu pengukuran atas bidang tanah yang akan didaftarkan sehingga diketahui luas dan letaknya. Dalam bahasa Latin disebut “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan – lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga

⁶² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm 371 – 372.

sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah⁶³.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah di mulai pada tanggal 24 September 1960 sejak di sahkannya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104-TLNRI Nomor 2043. Undang – Undang ini lebih di kenal dengan sebutan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), sejak di undangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Kolonial Hindia Belanda salah satunya “*Agrarische Wet Stb. 1870 Nomor 55 dan Agrarische Besluit Stb 1870 Nomor 118*”⁶⁴.

Sesuai ketentuan pada Pasal 2 Ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria ditegaskan bahwa atas berdasarkan ketentuan pada Pasal 33 Ayat (3) Undang – Undang Dasar dan hal – hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1: “ *Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*”⁶⁵. Sehingga kekayaan alam yang dimaksud tersebut benar - benar dikelola

⁶³ A.P. Parlindungan (selanjutnya disebut A.P. Parlindungan I), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18 - 19.

⁶⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan ...*, *Op. Cit.*, hlm.1,

⁶⁵ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, PT Gramedia, Jakarta, hlm. 21.

demi kesejahteraan seluruh rakyat, bukan dikuasai oleh satu atau sekelompok orang demi mensejahterakan dirinya atau kelompoknya saja.

Ketentuan ini bersifat imperatif karena mengandung perintah kepada negara agar sector startegis dari bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya diletakkan dalam penguasaan negara, dan dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia⁶⁶. Perintah yang telah diamanatkan Undang – Undang Dasar 1995 akan menjadi landasan dalam menguasai serta mendistribusikan makna mendalam dari ketentuan yang tertulis tersebut.

Mengkaji secara yuridis terhadap Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mana telah menetapkan asas – asas pokok dalam pengadaan tanah. Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada rakyat didasarkan pada prinsip – prinsip sebagai berikut:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapa saja dan untuk keperluan apapun, harus didasari dengan hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, baik itu berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan sebagai jaminan kepastian hukum bagi seseorang atau suatu badan hukum untuk menguasai tanah dari negara.
- b. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya disebut juga penguasaan dan penggunaan yang ilegal tidak diperbolehkan, bahkan bisa dituntut

⁶⁶ Muchsin, dkk., *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 26.

dengan sanksi tuntutan pidana berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang – Undang (UU) Nomor 51 PRP 1960 mengenai Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

- c. Penguasaan dan penggunaan atas tanah yang didasari oleh hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama warga masyarakat maupun oleh penguasa sekalipun. Hal ini menjadi suatu jaminan bagi setiap orang atau badan hukum secara sah menurut hukum menguasai dan dapat memanfaatkan tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku maupun ketentuan lainnya yang terkait.

Tujuan dari diundangkannya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan juga di dalam Penjelasan Umum dari Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut:

- a. Meletakkan suatu dasar – dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan menjadi alat untuk memberikan dan membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama petani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan suatu dasar – dasar untuk memberlakukan kesatuan dan kesederhanaan dalam system Hukum Pertanahan;

c. meletakkan suatu dasar – dasar untuk memberikan suatu kepastian hukum berkenaan dengan hak – hak atas tanah bagi seluruh masyarakat⁶⁷.

Dari ketiga tujuan diundangkannya UUPA tersebut di atas, tujuan yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yaitu tujuan untuk menempatkan dasar – dasar dalam pemberian suatu jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah untuk seluruh rakyat/ warga masyarakat sehingga setiap orang akan merasa aman dan terjamin secara hukum oleh negara. Tujuan ini dapat terwujud melalui pelaksanaan system pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (RI) yang pada akhirnya akan memberikan suatu jaminan kepastian hukum, yaitu pendaftaran tanah yang bersifat *Rechcadaster* atau *Legalcadaster* bukan *Fiscaalcadaster*. *Rechcadaster* atau *Legalcadaster* adalah suatu sifat dari system pendaftaran tanah yang tujuannya memberikan suatu jaminan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat, yang mana produknya adalah suatu surat tanda bukti berupa sertifikat tanah, sedangkan *Fiscaalcadaster* adalah suatu sistem pendaftaran tanah yang bertujuan menetapkan wajib pajak atas tanah, yang menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah⁶⁸, misalnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

UUPA menugaskan kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan suatu sistem pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang mana beberap

⁶⁷ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah “Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta”*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.2 -3.

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 3.

tahun belakangan ini sedang giat - giatnya dilaksanakan oleh Pemerintah yang dinamakan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) atau kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui institusi pemerintah yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan ini sejalan juga sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) sebagai suatu jaminan kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, hal ini terlihat karena beberapa tahun belakangan ini bahkan sampai saat ini kegiatan tersebut masih dilaksanakan.
- 2) Kegiatan Pendaftaran tersebut di dalam ketentuan ayat (1) Pasal ini meliputi kegiatan:
 - a. Pengukuran tanah, perpetaan tanah dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak atas tanah masyarakat yang mana belum bersertifikat atau masih dengan bukti kepemilikan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) maupun berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) serta peralihan/ pemindahan hak atas tanah; dan
 - c. Penerbitan surat tanda bukti hak kepemilikan yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat secara hukum, surat tersebut adalah berupa sertifikat tanah.

- 3) Kegiatan Pendaftaran tanah yang akan diselenggarakan juga mengingat pada keadaan suatu negara dan masyarakatnya, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah yang mana sebagai peraturan pelaksanaannya, mengatur lebih rinci mengenai biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bagi masyarakat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya – biaya atas kegiatan sistem pendaftaran tanah tersebut⁶⁹.

Menurut Arie S. Hutagalung, Ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini merupakan peraturan pelaksana dari kegiatan pendaftaran ha katas tanah yang mana dalam hal pelaksanaan “*rechcadaster*” yang bertujuan untuk menjamin suatu kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang merupakan pemilik hak atas tanah yang dimiliki dengan suatu alat bukti yang sah dan merupakan produk akhir dari suatu kegiatan pendaftaran atas tanah, yang berupa surat/ dokumen sertifikat tanah yang merupakan Salinan dari catatan buku tanah yang dipegang oleh Badan Pertanahan Nasional dimana lokasi tanah berada dan surat ukuratas bidang tanah yang telah didaftarkan⁷⁰. Kedudukan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁶⁹*Ibid.*

⁷⁰Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2005, hlm. 81.

Tahun 1997 mempunyai kedudukan strategis yang bukan hanya sebagai peraturan pelaksana dari Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tetapi ini mampu berdiri lebih dari sekedar peraturan pelaksana saja, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mampu bertindak menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan yang nyata sebagai suatu komitmen mewujudkan Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Tanah Nasional⁷¹. Hal ini sebagai jalan untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan dalam masyarakat sehingga mencegah hal – hal yang tidak diinginkan atas tanah sebagai sumber kemakmuran bagi masyarakat.

Arti mendalam dari Catur Tertib Pertanahan adalah suatu hal untuk mewujudkan Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Tertib Pemeliharaan dan Kelestarian Lingkungan Hidup, yang mana hal ini merupakan suatu moto atau pegangan atau tolok ukur apakah administrasi pertanahan telah terlaksana dengan baik dan apakah status dan identitas atas kepemilikan bidang tanah sudah sesuai antara pemegang sertifikat dengan yang menguasai suatu bidang tanah.

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, prinsip yang terdapat di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 lebih dipertegas dan diperjelas di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Artinya ada penegasan kembali dan Penegasan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan langkah serta upaya sebagai

⁷¹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta...*, *Op. Cit.*, hlm. 5

penyempurnaan terhadap peraturan yang telah ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan dari masyarakat, sebagaimana prinsipnya yang telah di amanatkan oleh Undang – Undang Pokok Agraria. Ketentuan baru dari system pendaftaran tanah di maksudkan secara substansial tetap menampung konsepsi dari Hukum Adat yang hidup dan berakar di dalam masyarakat, sehingga hal ini akan memperkuat kerangka tujuan dari Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu menciptakan unifikasi hukum tanah nasional yang di dasarkan kepada Hukum Adat⁷².

Latar belakang dari diterbitkannya suatu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang dicantumkan pada konsideran PP tersebut di bawah perkataan “menimbang”, ialah:⁷³

- a) Kegiatan meningkatkan pembangunan nasional yang terus menerus diperlukan suatu dukungan suatu jaminan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan; ini merupakan efek domino yang akan ditimbulkan atas jaminan kepastian hukum dalam sistem pertanahan yang mana tentunya terkait dengan keamanan dalam investasi tanah untuk kegiatan usaha.
- b) Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan; Hal ini untuk memberikan keyakinan penuh bagi masyarakat bahwa

⁷² Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar maju, Bandung, 2008, hlm. 15.

⁷³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, *Op. Cit.*, hlm. 5 - 6.

sebuah institusi yang berwenang dan diamanatkan oleh Negara dengan perangkat aturan dan payung hukum yang jelas dan sah mampu memberikan kepastian atas bidang tanah yang dimilikinya.

- c) Di dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur mengenai Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung terwujudnya hasil yang lebih nyata bagi pembangunan nasional, oleh karena itu membutuhkan suatu penyempurnaan. Sehingga Peraturan Pemerintah yang baru yang mempertegas dan memperjelas suatu kegiatan Pendaftaran Tanah mampu memberikan pedoman bagi siapa saja terutama pejabat yang berwenang di dalam bidang Pertanahan.

Menurut Ibu Maria S.W. Sumardjono, menyebutkan bahwa dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di latarbelakangi oleh suatu kesadaran mengenai semakin pentingnya peran tanah dalam suatu pembangunan yang mana sangat memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan dari pemerintah. Secara normatif, suatu kepastian hukum itu sangat perlu dan didalam pelaksanaannya membutuhkan serangkaian perangkat peraturan perundang – undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang –

undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya⁷⁴.

Istilah kata pendaftaran tanah atau *land registration* terkadang menimbulkan kesan seakan – akan objek utama dari pendaftaran atau satu – satunya obyek dari pendaftaran adalah tanah. Namun, hal – hal yang berkenaan dengan pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, memang menjadi objek yang akan dipastikan letaknya, batas – batasnya dengan bidnag tanah yang sepadan dengannya, luasnya di dalam peta pendaftaran dan di sajikan juga di dalam daftar tanah. Kata kadaster yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin *Capistratum*, yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah⁷⁵.

Hukum tanah yang diatur oleh Buku ke- II KUH Perdata ini berbeda secara prinsip dan filosofis seperti yang diatur oleh Undang – Undang Pokok Agraria. Undang – Undang Pokok Agraria tidak mengatur mengenai hal ihwal tanahnya, tetapi lebih kepada soal hak atas permukaan bumi saja. Jadi tidak termasuk seluruh bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya⁷⁶.

⁷⁴ Maria S.W. Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono I), *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, Makalah, “ Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak – Pajak yang terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, “ Kerjasama Fakultas Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997, hlm. 1.

⁷⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 74.

⁷⁶ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hlm. 61.

Istilah Tanah yang dimaksud dalam ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria berbeda dengan istilah tanah yang dimaksud dalam Buku ke - II KUH Perdata yang bermakna bahwa tanah sebagai benda tak bergerak, tetapi tanah dalam Undang – Undang Pokok Agraria memiliki asas yang sangat spesifik dan merujuk pada kultur budaya bangsa Indonesia. Dengan adanya asas yang meliputi atas tanah di Indonesia, maka tanah di wilayah Indonesia tidak sepenuhnya mempunyai sifat – sifat kebendaan sebagai benda tidak bergerak berdasarkan KUH Perdata⁷⁷.

3. Asas – Asas yang Dipergunakan dalam Pendaftaran Tanah menurut Pendapat Para Ahli Hukum

Menurut Soedikno Mertokusumo ada 2 macam asas yang dikenal dalam pendaftaran tanah, yaitu:⁷⁸

1. Asas *specialiteit*

Yang berarti suatu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang di selenggarakan atas dasar peraturan perundang – undangan tertentu, dan kegiatan tersebut secara teknis menyangkut masalah pengukuran tanah, pemetaan atas bidang tanah, dan pendaftaran peralihannya apabila berpindah dari pihak yang satu ke pihak yang lain karena suatu perbuatan hukum misalnya jual beli. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah mampu memberikan kepastian hukum

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Politik Agraria*, Karunika – Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm. 99.

terhadap hak atas tanah, dengan jalan memberikan data fisik yang jelas mengenai luas suatu bidang tanah, letak bidnag tanah, dan batas – batas sepadan dari tanah.

2. Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)

Asas ini menyajikan mengenai data yuridis berkenaan dengan siapa yang menjadi subjek ha katas tanah, nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanan atas suatu bidnag tanah. Data ini sifatnya terbuka bagi umum dan setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini setiap orang memiliki hak untuk mengetahui data yuridis mengenai subjek atas tanah, nama hak atas tanah, peralihan hak yang terjadi, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, juga termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat di terbitkan, mengenai pengajuan sertifikat pengganti, laporan atas sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak. Hal ini memberikan kemudahan akses bagi khalayak umum untuk mendapatkan informasi mengenai kegiatan di bidang pertanahan.

Dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi kegiatan pendaftaran tanah di lakukan berlandaskan atas asas:⁷⁹

1. Asas Sederhana

Asas ini bermakna agar ketentuan – ketentuan pokok maupun ketentuan prosedural dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan,

⁷⁹ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

terutama para pemegang hak atas tanah. Sehingga ketentuan – ketentuan itu tidak menjadikan pemegang hak atas tanah menjadi kesulitan dalam melakukan pendaftaran bidang tanah

2. Asas Aman

Asas ini bertujuan sebagai cara menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan mekanisme yang teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Asas ini bermaksud menciptakan keterjangkauan bagi pihak – pihak yang memerlukan, terkhusus untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi yang lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah harus terjangkau oleh seluruh masyarakat yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan sebagai suatu kelengkapan yang memadai di dalam pelaksanaannya dan juga merupakan suatu langkah kesinambungan dalam pemeliharaan data pertanahan. Data yang ada harus menunjukkan keadaan yang terkini dan terbaru. Untuk itu di ikuti dengan suatu kewajiban mendaftar dan

pencatatan perubahan – perubahan yang akan terjadi di kemudian hari. Asas ini juga menuntut agar di peliharanya data pendaftaran tanah secara terus – menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan pada arsip Kantor Pertanahan selalu sesuai dan relevan dengan keadaan yang senyatanya di lapangan.

5. Asas Terbuka

Asas Terbuka ini memiliki maksud dan tujuan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai pertanahan dari sisi data fisik dan data yuridis yang tepat kapan saja di Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota.

Jaminanan kepastian hukum sebagai tujuan dari pendaftaram tanah, meliputi:

- a. Kepastian status hak atas tanah yang didaftarkan, maknanya adalah dengan dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah maka akan di ketahui dengan pasti status hak atas tanah yang di daftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
- b. Kepastian tas subjek hak atas tanah, maknanya yaitu dengan dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah makan akan di ketahui dengan pasti pemegang hak atas tanah, apakah dia adalah perseorangan (warga negara Indonesia atau warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang yang secara bersama-sama misalnya dalam bentuk kelompok tani, atau perkumpulan atau organisasi

desa maupun suatu bentuk badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

- c. Kepastian atas objek hak atas tanah, maknanya yaitu dengan dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah maka akan di ketahui dengan pasti letak dari tanah, batas – batas sepadan dari tanah, dan ukuran (luas) tanah yang dilakukan pendaftaran tersebut. Baik itu diketahui dengan mendata letak tanah berada di jalan, kelurahan/ desa, kecamatan, kabupaten/ kota, dan provinsi mana berada. Batas – batas sepadan tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa dari sisi subjek atas tanah atau tanah apa dari sisi status dari tanah tersebut apakah bersepadanan dengan pemukiman, hutan, sungai atau terdapat bentang alam, dan sebagainya Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi⁸⁰.

Selain asas – asas itu ada juga asas – asas yang meliputi atas tanah yaitu asas hukum adat, asas pemisahan horizontal tanah, asas nasionalitas tanah, asas fungsi sosial tanah, asas pemerataan dan keadilan, asas penggunaan tanah dan pemeliharaan lingkungan hidup, asas kekeluargaan, dan asas hubungan berkarakter publik, sehingga sifat kebendaan atas tanah tidak sepenuhnya lagi dalam hukum tanah menurut Undang – Undang Pokok Agraria. Hal ini dapat dilihat dari asas nasionalitas yang meliputi tanah yang mana menyebabkan tanah tidak dapat dibeli atau dimiliki

⁸⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit, hlm. 19 – 20.

pihak asing secara bebas. Ada serangkaian aturan yang membatasi kepemilikan oleh pihak asing atas bidang tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang bunyinya “ Hak Milik atas tanah, termasuk pula untuk setiap peralihan, hapusnya hak, dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus di daftarkan sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 19”. Kemudian pada ayat (2) berbunyi “ Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik atas tanah serta sahnya suatu peralihan dan pembebanan hak atas tanah tersebut⁸¹.

Undang – Undang Pokok Agraria tidaklah menyebutkan dengan tegas, siapa saja instansi Pemerintah yang mengadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia dan juga tidak menyebut apa nama surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 sejak tanggal 8 Juli 1997 di nyatakan tidak berlaku lagi sejak di undangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan dengan tegas bahwa instansi pemerintah yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia

⁸¹ Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dimana tanah tersebut berada. Nama dari surat tanda bukti kepemilikan tanah atau tanda bukti hak sebagai produk final dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah berupa sertifikat tanah⁸².

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan kegiatan pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus - menerus, kegiatannya berkesinambungan dan teratur, meliputi kegiatan untuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian dan juga pemeliharaan data fisik serta data yuridis, dalam bentuk penyajian peta dan daftar mengenai bidang - bidang tanah dan satuan - satuan rumah susun, juga termasuk dengan pemberian surat tanda bukti hak atas kepemilikan tanah bagi bidang - bidang yang sudah memperoleh hak dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak - hak tertentu yang dibebankan kepada bidang tanah tersebut⁸³.

Serangkaian kegiatan didalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah menghasilkan 2 macam data, yaitu:

A. Data Fisik

⁸² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit, hlm. 249.

⁸³ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Data Fisik adalah suatu keterangan mengenai letak bidang tanah, batas –batas sepadan tanah, dan luas bidang tanah yang didaftarkan dan diukur serta juga untuk hak atas satuan rumah susun yang diatur, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian - bagian bangunan di atasnya.(Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)⁸⁴.

B. Data Yuridis

Data Yuridis adalah suatu keterangan tentang status hukum bidang tanah yang didaftarkan, pemegang hak atas tanah dan hak pihak - pihak lain serta beban – beban lain yang dibebankan atas tanah tersebut.

Kegiatan dari Pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibagi menjadi 2 sebagai berikut:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*)⁸⁵.

Yang dimaksud dengan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum pernah di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Misalnya bidang tanah yang sebelumnya masih dikuasai dengan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) atau Surat Keterangan Tanah

⁸⁴ Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁸⁵ Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

(SKT) dan akan didaftarkan untuk ditingkatkan menjadi sertifikat maka hal ini disebut pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, memiliki cakupan antara lain:⁸⁶

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk Keperluan berupa pengumpulan dan pengelolaan data fisik yang dilakukan adalah kegiatan pengukuran dan pemetaan terlebih dahulu. Kegiatan pengukuran dan pemetaan, mencakup hal – hal antara lain:

- 1) Kegiatan pembuatan peta dasar pendaftaran oleh tim pengukuran ;
- 2) Kegiatan penetapan batas bidang – bidang tanah dengan menentukan batas – batas dan dengan pemasangan patok – patok disetiap titik sudut bidang tanah;
- 3) Kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang – bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran oleh tim pengukuran BPN setempat;
- 4) pembuatan daftar tanah oleh pihak BPN setempat ;
- 5) pembuatan surat ukuroleh tim Pengukuran BPN setempat.

b. Pembuktian hak atas tanah dan pembukuannya, kegiatannya meliputi:

- 1) pembuktian atas hak baru;
- 2) pembuktian atas hak lama;
- 3) pembukuan hak atas tanah.

⁸⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm. 309.

- c. Pencetakan/ penerbitan sertifikat tanah.
 - d. Penyajian suatu data fisik dan data yuridis atas bidang tanah yang didaftarkan.
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen oleh BPN setempat sebagai pegangan BPN selaku institusi pemerintah yang berwenang.
2. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*)

Maksud dari kegiatan ini adalah dengan dilaksanakannya kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah atas suatu kegiatan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalam peta pendaftaran tanah, daftar bidang tanah, daftar nama yang tercantum, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian⁸⁷.

Pemeliharaan suatu data pendaftaran tanah mutlak harus dilakukan mengingat apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/ atau yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar maka Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan/ atau data yuridis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

1. Perubahan atas data fisik dan/ atau data yuridis dapat dijabarkan sebagai berikut:
 - a. Perubahan data yuridis dapat berupa:

⁸⁷ Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- i. Suatu peralihan hak kerana perbuatan hukum jual – beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - ii. Kegiatan peralihan hak karena perbuatan hukum pewarisan;
 - iii. Kegiatan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - iv. Kegiatan pembebanan Hak Tanggungan;
 - v. Kegiatan peralihan Hak Tanggungan;
 - vi. Kegiatan hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
 - vii. Kegiatan pembagian hak bersama;
 - viii. Kegiatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - ix. Kegiatan perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - x. Kegiatan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- b. Sementara itu untuk perubahan data fisik dapat di jabarkan sebagai berikut:
- i. Kegiatan untuk pemecahan bidang tanah;
 - ii. Kegiatan untuk pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
 - iii. Kegiatan untuk penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Kegiatan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah dibagi menjadi 2, yaitu:⁸⁸

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
 - i. pemindahan hak atas tanah;
 - ii. pemindahan hak dengan mekanisme lelang;
 - iii. peralihan hak karena suatu pewarisan;
 - iv. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - v. pembebanan hak atas tanah;
 - vi. penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, mencakup:⁸⁹
 - i. Kegiatan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - ii. Kegiatan untuk pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 - iii. Kegiatan untuk pembagian hak bersama;
 - iv. Kegiatan untuk menghapus hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 - v. Kegiatan untuk peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
 - vi. Kegiatan untuk perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 - vii. Kegiatan perubahan nama

⁸⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm. 310.

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 311.

Dari uraian kegiatan – kegiatan diatas dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun di dalam pendaftaran tanah termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada pemegang hak atas bidang tanah untuk melakukan pendaftaran haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk dicatatkan di dalam daftar Buku Tanah .

5. Kedudukan dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut beberapa Peraturan Perundang – Undangan, yaitu:

- a. Ketentuan pada Pasal 1 angka 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku⁹⁰ .
- b. Ketentuan pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta – akta tanah⁹¹ .
- c. Ketentuan pada Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta tanah tertentu⁹² .

⁹⁰ Pasal 1 angka 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁹¹ Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

⁹² Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- d. Ketentuan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah seorang pejabat umum dn independen yang mana diberikan suatu kewenangan untuk membuat akta – akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum yang dibuat orang dengan orang atau orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum lainnya mengenai hak – hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun⁹³.
- e. Ketentuan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun⁹⁴.

Menurut Boedi Harsono, pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu⁹⁵. Salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memberikan pelayanan umum di bidang Pertanahan.

Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi juga menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat

⁹³ Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁹⁴ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁹⁵ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, *Majalah Renvoi*, Nomor 8. 44. IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hlm. 11.

publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁹⁶.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, yang bunyinya “mengenai pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah seorang Kepala Kantor Pertanahan akan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang sesuai dengan tugas dan kewenangannya melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah dan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan terkait”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang penting di dalam kegiatan pendaftaran tanah, salah satunya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” pada ketentuan dari Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di sini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan atau karyawan/ pegawai dari Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki suatu kemandirian atau independensi dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

⁹⁶ Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum*, Majalah Yuridika, Vol 17 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002, hlm. 186.

Tugas Pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Yaitu:⁹⁷

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melakukan sebagian tugas kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan peralihan/ pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang mana akan dijadikan dasar bagi kegiatan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dikarenakan suatu perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh pihak – pihak didalam bidng pertanahan maupun keperdataan.
- (2) Perbuatan hukum didalam ketentuan pada Ayat (1) diatas, antara lain:
 - a. kegiatan jual - beli; missal jual beli tanah, rumah, dsb
 - b. kegiatan tukar – menukar; misalnya tukar guling lahan
 - c. hibah; misalnya hibah dari orang tuan ke anak atau dari satu pihak ke lainnya
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*); penyertaan modal bentuk lain
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan, dan; dalam hal pinjaman dana ke bank
 - h. pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dalam hal pinjaman bank

⁹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak...*, Op. Cit., hlm. 339 – 340.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang mana diperbuat/ dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang mana menimbulkan suatu akibat hukum bagi para pihak yang akibat hukum dari perbuatan itu dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.

A.P. Parlindungan menyebutkan bahwa tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang mencakup kegiatan – kegiatan seperti mutasi hak tanah, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan dalam hal pinjaman dana dari bank, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan yang mana diperlukan dalam pinjaman dana di bank serta hubungannya dengan instansi Pertanahan⁹⁸.

Tugas PPAT yang berhubungan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:⁹⁹

- a. Sebelum melaksanakan kegiatan pembuatan akta sehubungan dengan pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT terlebih dulu wajib melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat sehubungan dengan kesesuaian dokumen sertifikat hak atas tanah

⁹⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah... Op. Cit.*, hlm. 83.

⁹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak..., Op. Cit.*, hlm. 345 – 346.

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daftar – daftar yang ada dan tersimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat dengan menunjukkan sertifikat asli.

- b. PPAT dapat melakukan penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila wajib pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- c. PPAT memiliki kewajiban menyampaikan dan menjelaskan kepada penerima hak dalam hal pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa:
 1. Yang bersangkutan sehubungan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku;
 2. Yang bersangkutan dengan suatu pemindahan hak tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absente (guntai)* menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku;
 3. Yang bersangkutan harus menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absente* tersebut menjadi objek landreform; dan

4. Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada nomor 1 dan 2 tidak benar.
- d. PPAT wajib dengan disaksikan dan didengar oleh seluruh pihak membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta sehingga pihak yang bersangkutan menjadi paham, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan perundang – undangan yang berlaku.
- e. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat olehnya dan dokumen – dokumen lain yang dibutuhkan demi keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pihak – pihak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat selambat – lambatnnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus mandiri (*independent*) dan tidak memihak kepada salah pihak (*imparsial*). Irawan Soerodjo menyebutkan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yang artinya:¹⁰⁰

- a. Seorang PPAT Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang – undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui

¹⁰⁰ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 149 – 150.

Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti autentik. Seorang PPAT adalah pejabat independen yang diangkat oleh pemerintah menurut undang – undang berwenang membuat suatu dokumen yang diperlukan dalam bidang pertanahan.

- b. Seorang PPAT Mempunyai tugas melakukan suatu *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan – perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan antara mereka.
- c. Seorang PPAT punya hak dan kewenangan mengesahkan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak – pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Di dalam suatu pembuatan perjanjian/ akta ada syarat sahnya suatu jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang mana dibutuhkan demi kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu:¹⁰¹

- a. Syarat Materiil

Pemegang suatu hak atas tanah atau suatu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun memiliki hak dan kewenangan untuk menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan seorang pembeli harus memenuhi syarat sebagai

¹⁰¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm. 367 - 368

pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.

b. Syarat Formal

Dalam rangka kegiatan pendaftaran pemindahan hak tanah, maka kegiatan jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Syarat formal dalam suatu kegiatan jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:” Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk melakukan kegiatan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang didaftarkan tersebut”¹⁰².

Salah satu tahapan dalam kegiatan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli ke Kantor Pertanahn

¹⁰² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm. 369.

Kabupaten/ Kota sehubungan dengan penulisan tesis ini yaitu pendaftaran pemindahan hak, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya dan dokumen – dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat, selambat – lambatnnya tujuh hari sejak ditanda tangannya akta yang bersangkutan¹⁰³.

Berkas dokumen yang diserahkan oleh seorang PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat terdiri atas:¹⁰⁴

1. Berkas permohonan pendaftaran pemindahan hak (pembeli) atau kuasanya jika tidak langsung;
2. Lembar Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli), biasanya Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT;
3. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dimana pada saat pembuatan akta tersebut PPAT masih memiliki kewenangan sesuai wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
4. Kelengkapan identitas diri pihak yang akan mengalihkan hak (penjual) berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK);

¹⁰³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm. 376.

¹⁰⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm. 377.

5. Kelengkapan Identitas diri pihak yang akan menerima (pembeli) berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK);
6. Dokumen Sertifikat tanah yang asli yang mana akan dialihkan (dijualbelikan);
7. Izin pemindahan hak bila diperlukan; dalam hal tertentu diperlukan Izin misalnya HGU ke HGB memerlukan Izin Menteri yang berwenang dalam hal ini Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional;
8. Tanda Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); diterbitkan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) setempat.
9. Tanda Terima lunas melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) untuk pajak yang terutang penerbitan tidak oleh Dipenda setempat.

Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen – dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli). Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).

Pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya sebagai berikut:¹⁰⁵

1. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota tempat tanah berada.
2. Pencantuman Nama atau nama dari pemegang hak yang baru (pembeli) dituliskan, maka untuk masing - masing pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanah yang dimiliki BPN setempat dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Tahapan akhir berupa penyerahan sertifikat, yang mana berupa sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah dibalik nama pemegang haknya dari nama pemegang hak yang terdahulu sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat, kemudian selanjutnya diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui pembeli, atau kuasanya. Maka proses tersebut selesai dan kepemilikan atas objek tanah telah terdaftar baik di buku tanah yang dimiliki BPN maupun sertifikat yang merupakan Salinan dari buku tanah sebagai pegangan dari pemilik saat ini.

¹⁰⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan...*, Op. Cit., hlm. 377 - 378.

6. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional selaku Otoritas yang diberi Kewenangan oleh Negara untuk Menjalankan Fungsi Pendaftaran Tanah

Tugas BPN adalah mengelola dan mengembangkan suatu kegiatan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun juga berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan lain yang mencakup pengaturan penggunaan, penguasaan, dan pemeliharaan atas bidang tanah, pengurusan hak – hak atas tanah, pengurusan dan pendaftaran tanah, dan hal lain yang berkaitan dengan masalah di bidang pertanahan berdasarkan suatu kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden¹⁰⁶.

Berdasarkan ketentuan yang diatur pada Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 yang mana isinya menyebutkan sebagai berikut: “Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:¹⁰⁷

- a) Untuk merumuskan kebijakan dan perencanaan penguasaan dan pengurusan tanah;
- b) Untuk merumuskan kebijakan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip - prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditur dalam Undang – Undang Pokok Agraria;

¹⁰⁶ S.B. Silalahi, *Sejarah Perkembangan Lembaga Agraria/ Pertanahan di Indonesia, Seminar Ilmiah Masalah Hukum dan Perekonomian Serta Masalah Pertanahan Provinsi Bangka Belitung*, 2004, hlm. 6.

¹⁰⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1989, hlm. 883.

- c) Untuk melaksanakan suatu kegiatan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan bagi seluruh masyarakat pemilik tanah yang melakukan pendaftaran tanah;
- d) Untuk melaksanakan kegiatan pengurusan hak – hak atas tanah dalam rangka memelihara dan menciptakan tertib administrasi di bidang pertanahan;
- e) Untuk melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan serta pelatihan bagi tenaga - tenaga yang diperlukan dalam bidang administrasi pertanahan; dan
- f) Untuk hal lainnya ditetapkan oleh Presiden.

Dengan adanya suatu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mana diperkuat dengan suatu Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1986 Pasal 3c mengenai pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk kepastian hukum terhadap hak – hak atas tanah di Indonesia serta dengan berlakunya unifikasi pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, berdasarkan pada ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria, maka para Ahli menyatakan pendaftaran itu sesungguhnya bertujuan baik untuk kepastian hak daripada seseorang, pengelakan dari suatu sengketa perbatasan antara pemilik tanah yang satu dengan yang lain dan juga untuk penetapan besaran nilai suatu perpajakan¹⁰⁸.

¹⁰⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah...*, Op. Cit., hlm. 6.

Pasal 499 KUH Perdata menyatakan bahwa kebendaan ialah tiap – tiap barang dan tiap – tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik¹⁰⁹.

Benda dibedakan menjadi:¹¹⁰

1. Benda yang berwujud dan yang tidak berwujud (diatur pada Pasal 503 KUH Perdata);
2. Benda yang bergerak dan yang tidak bergerak (diatur pada Pasal 504 KUH Perdata);
3. Benda dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis (diatur pada Pasal 505 KUH Perdata);
4. Benda yang sudah ada dan benda yang akan ada (diatur pada Pasal 1334 KUH Perdata);
5. Benda dalam perdagangan dan diluar perdagangan (diatur pada Pasal 537, Pasal 1444 dan Pasal 1445 KUH Perdata);
6. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi (diatur pada Pasal 1296 KUH Perdata);
7. Benda terdaftar dan tidak terdaftar (diatur dalam Undang – Undang Hak Tanggungan, Undang – Undang Jaminan Fidusia);
8. Benda atas nama dan tidak atas nama (diatur pada Pasal 613 KUH Perdata, Undang – Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

¹⁰⁹ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*, Ind - Hill - Co, Jakarta, 2005, hlm. 19.

¹¹⁰ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, 2007, Bandung, hlm. 16 – 17.

Hak kebendaan itu diatur oleh hukum dan penjelasannya sebagai berikut:¹¹¹

1. Hak kebendaan adalah absolut. Artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang yang memegang atau menguasainya. Pemegang hak berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.
2. Hak kebendaan diatur jangka waktunya tidak terbatas.
3. Hak kebendaan mempunyai *droit de suite* artinya hak itu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada. Jika ada beberapa hak kebendaan diletakkan di atas suatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktunya.
4. Hak kebendaan yang dimiliki memberikan keewenangan yang luas kepada pemiliknya, Hak itu dapat dialihkan, diletakkan sebagai jaminan, disewakan atau dipergunakan sendiri.

¹¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997, hlm. 30 – 31.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Para Pihak dan Permasalahannya dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya (Studi Kasus Sertifikat Hak Milik Nomor 733)

1. Kekuatan Hukum Para Pihak dalam Jual Beli Tanah yang belum di balik nama

Kekuatan dari suatu Hukum Perjanjian berkaitan dengan penggunaan dokumen perjanjian sebagai suatu alat bukti dalam perkara perdata sesuai dengan Pasal 164 *Herzein Inlandsch Regelemnet (H.I.R)* serta Pasal 1886 KUH Perdata mengenai suatu alat bukti berupa surat¹¹². Hal ini berkenaan dengan ketentuan dari Hukum Acara Perdata dimana suatu alat bukti surat merupakan alat bukti terpenting dan paling utama, alat bukti berupa surat terdiri atas alat bukti otentik dan surat/perjanjian/ dokumen dibawah tangan (tidak otentik) .

Berkenaan dengan latar belakang dalam penulisan ini kekuatan hukum terletak pada bukti kepemilikan atas tanah Hak Milik berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dipegang Pak Winarto, dimana bukti sertifikat tanah hak milik tersebut telah dipegang sebagai dasar penguasaan fisik atas tanah yang dibeli dari Samini. Hal yang menjadi fokus permasalahan adalah bukan pada sertifikat ada pada siapa dan fisik tanah dikuasai oleh siapa namun lebih menekankan pada suatu kaidah hukum prosedural yang dimaksud di dalam ketentuan Peraturan Perundang - Undangan yaitu

¹¹² Pasal 1886 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Ketentuan dari Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kekuatan hukum diperlukan sebagai suatu jaminan atas suatu hak kebendaan yang dimiliki oleh tiap tiap orang misalnya Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) atas kendaraan bergerak dijamin oleh negara sebagai suatu dokumen yang memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian atas penguasaan atas kendaraan bermotor, sama halnya dengan Sertifikat atas tanah juga diberikan suatu sertifikat yang merupan suatu salinan atas kutipan buku tanah yang disimpan oleh kantor pertanahan dimana diterbitkan sebagai suatu dokumen yang dijamin kekuatan serta keabsahan secara hukum sebagai tanda mengeuasai suatu bidang tanah.

Berkenaan dengan permasalahan yang penulis angkat kekuatan hukum dalam hal transaksi jual beli tanah yang mana belum dilakukan balik nama atau diajukan suatu pendaftaran hak ke kantor pertanahan setempat yang akan disampaikan dalam bab pembahasan ini yaitu lebih menekannkan kepada penyesuaian data-data yuridis dan data-data fisik tanah yang dibarengi dengan pendaftaran perubahan data yang terjadi atas suatu perbuatan hukum jual beli yang telah terjadi di lapangan agar disesuaikan dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan setempat sehingga pemeliharaan data atas bidang tanah tersebut terakomodir. Pemeliharaan data tentunya sangat penting guna memberikan kepastian dan informasi pertanahan yang terjaga dan terkini, jalannya adalah dengan melakukan pendaftaran tanah atau secara umum disebut balik nama sertifikat. Hal ini juga merupakan suatu landasan kekuatan

hukum bagi pemilik tanah untuk menyatakan bahwa hak yuridsnya telah dijamin oleh negara dengan adanya suatu pendaftaran hak.

2. Jual Beli Tanah

Jual Beli berdasarkan *Burgerlijk Wetboek (BW)*, defenisi dari kata jual beli tercantum pada ketentuan dari Pasal 1457 KUH Perdata, yang isinya berbunyi:¹¹³ “*persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan*”, kalimat dalam pasla ini sangat jelas menyebutkan suatu rangkaian kegiatan jual beli. Kemudian dalam ketentuan dari Pasal 1458 KUH Perdata menyebutkan pula:¹¹⁴ “*bahwa jual beli 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*”. Secara lisan suatu perjanjian yang dibuat itu sudah ada dan terjadi karena kata sepakat di antara kedua belah pihak atau pihak - pihak yang sudah bersepakat didalamnya juga sudah menyampaikan maksud dan tujuannya masing – masing serta telah terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian. Perjanjian tertulis berfungsi sebagai pegangan untuk pembuktian bilamana ada hal – hal yang bertentangan dengan yang telah disepakati sebelumnya.

¹¹³ Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

¹¹⁴ Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Jual beli tanah pada umumnya dilakukan antara orang dengan orang (*person to person*), orang dengan perusahaan (*person to corporation*), perusahaan dengan perusahaan (*corporation to corporation*), dll. Jual beli dapat berupa tanah maupun bangunan baik dengan status tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dll.

Hubungan transaksi jual beli adalah hubungan keperdataan dalam lapangan hukum harta kekayaan yang juga terkait dengan pemindahan hak dari seseorang maupun badan hukum yang satu kepada seseorang maupun badan hukum lainnya. Terkait jual beli dalam penelitian ini penulis lebih spesifik berkenaan dengan jual beli tanah yang terjadi di Kabupaten Siak. Penulis mengangkat penelitian sebagaimana dipaparkan pada latar belakang masalah pada Bab 1 yaitu jual beli tanah yang telah terjadi beberapa kali namun proses balik nama sertifikat tidak pernah dilakukan.

Konsep dari penelitian ini bagi penulis yaitu ingin lebih menekankan pada aspek hukum yaitu kekuatan hukum dan permasalahan hukum yang timbul dari jual beli tanah tersebut, walaupun dampak dari jual beli tanah ini juga terkait dengan hukum administrasi negara namun penulis mengesampingkan hal tersebut dalam penelitian ini agar tidak menimbulkan kerancuan dalam pembedahan penelitian ini.

Objek yang diteliti oleh penulis di dalam pembuatan penelitian ini adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan nama yang tertulis di SHM adalah Amdul Hadiman Nomor 733 yang menjadi permasalahan dalam proses jual beli tanah antara

Winarto selaku yang memegang sertifikat tersebut serta menguasai secara fisik atas tanah hak milik tersebut. Winarto menguasai tanah dengan menanami kelapa sawit, merawat serta mengambil hasil panen kelapa sawit tersebut.

Permasalahannya yang dialami adalah dalam proses jual beli lahan dari Winarto ke pihak perusahaan adalah dari sisi peralihan hak yang akan dilangsungkan. Pada kenyataannya tanah yang akan diperjual belikan tersebut belum pernah dilakukan pendaftaran hak atas peralihan hak dari dan antara pemilik – pemilik sebelumnya. Pemutakhiran data yang seyogyanya dilakukan oleh para pemegang hak tidak dilakukan ke Kantor Pertanahan setempat dimana letak tanah tersebut.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah ada mekanisme yang wajib dilaksanakan yaitu secara umum berupa membuat Akta Perjanjian Jual Beli, Akta Kuasa untuk Menjual, dan yang saat ini menjadi konsentrasi oleh beberapa Kepala Kantor Pertanahan adalah dibuatnya satu Akta Pengoperan Hak. Dokumen – dokumen ini diperlukan sebagai suatu landasan atau pegangan sebelum suatu hak atas tanah tersebut dilakukan pendaftaran hak nya ke Kantor Pertanahan setempat.

Selain dari pada pembuatan dokumen – dokumen akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kewajiban dari sisi perpajakan juga menjadi syarat mutlak dalam pendaftaran tanah antara lain melakukan pembayaran pajak – pajak seperti *Pajak Penghasilan (PPh)* bagi penjual, *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)* atas

bidang tanah yang dibeli serta membayar *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)* bagi pembeli.

PPH dan PBB merupakan syarat yang dapat dilakukan pembayarannya sebelum pendaftaran dilakukan sebagai suatu tanda bahwa segala kewajiban dari sisi perpajakan yang dibebankan atas kepemilikan atas tanah atau peralihan atas tanah tersebut telah dibayarkan ke negara selaku pengusa atas bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Kegiatan Pendaftaran hak tanah yang menjadi sebab terhambatnya Perusahaan yang akan membeli tanah tersebut dari Pak Winarto memerlukan penyelesaian tahap demi tahap, mulai dari pembuatan akta pembayaran kewajiban pajak PPh dan PBB, serta BPHTB. Dikarenakan sejak awal tidak ada serangkaian pembuatan dokumen akta yang memadai dan berkekuatan hukum dalam melakukan peralihan hak dari pihak yang satu ke pihak yang lain termasuk pendaftaran peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan setempat juga pelaksanaan prosedur kewajiban pembayaran pajak – pajak ke negara sehingga proses jual beli tanah menjadi terhambat.

3. Pendaftaran Hak atas Tanah

Dalam pendaftaran tanah ada dasar hukum dapat diketahui sesuai ketentuan pada Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juga mengenai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang mana mencakup kegiatan pendaftaran tanah guna menyesuaikan data fisik dan data yuridis

sesuai dengan peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat tanah serta kaitannya dengan perubahan – perubahan yang akan terjadi di kemudian hari¹¹⁵.

Tugas dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur pada ketentuan di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang bunyinya: “Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas melaksanakan tugas dan kewenangannya dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu berkenaan dengan pemindahan/ peralihan hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Hal ini yang tidak dilakukan oleh Notaris/ PPAT Yanter Simandjuntak, S.H. sehubungan dengan peralihan hak yang dilakukan dari Samini ke Winarto yang mana dalam peralihan hak tersebut tidak ada tindak lanjut penyelesaian kewajiban perpajakan berupa pembayaran PBB, PPh, dan BPHTB tetapi kemudian Notaris/ PPAT Yanter Simandjuntak, S.H. membuat dan mengeluarkan suatu Akta Kuasa Untuk Menjual yang isinya menguraikan isi dari Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat antara Amdul Hadiman dan Samini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang dituntut secara profesional dan memiliki kemandirian dalam menjalankan tugas dan kewenangannya.

¹¹⁵ Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak.

Pelaksanaan tugas dan kewenangannya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ada hal – hal yang terkena larangan, antara lain adalah perbuatan atau kegiatan yang tidak boleh dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana dapat dikenakan suatu sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau membawa akibat hukum tertentu bagi perbuatan atau kegiatan tersebut. Dalam peraturan perundang – undangan ditetapkan bahwa larangan terhadap seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah, sebagai berikut:

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang untuk membuat suatu akta yang salah satu pihaknya atau para pihak didalamnya bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak (Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dikaitkan dengan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Yanter tersebut diatas antara Samini dan Winarto terkait peralihan/ pengalihan tanah hak milik yang dikuasai Samini kepada Winarto hanya berdasarkan suatu Kuasa Untuk Menjual terdahulu yang dibuat antara Amdul Hadiman dan Samini pada jual beli tanah sebelumnya. Seharusnya perbuatan hukum jual beli tanah antara Amdul Hadiman dan Samini terlebih dahulu dilakukan proses balik nama ke Kantor Pertanahan setempat dimana lokasi tanah berada dengan tujuan melakukan proses pendaftaran hak atas tanah guna pemeliharaan data fisik dan yuridis serta melakukan pembayaran pajak – pajak terkait jual beli tanah ke negara.

Setelah pendaftaran hak ke Kantor Pertanahan setempat maka sesuai pemeriksaan data fisik dan yuridis dan disesuaikan dengan data buku tanah yang ada dan tersimpan di Kantor Pertanahan maka baru bias dilakukan tahapan proses untuk balik nama berdasarkan suatu Akta Jual Beli (AJB) Tanah dan Kuasa Untuk Menjual (KUM) yang telah dibuat oleh para pihak dalam proses jual beli tanah serta segala proses pembayaran pajak – pajak terkait sebagai dasar proses peralihan/ pemindahan hak maka petugas di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut terletak akan mencatatkan pemindahan atau peralihan hak tersebut menjadi atas nama pihak yang berhak atau yang menguasai tanah tersebut.

Proses ini wajib dilakukan untuk menyesuaikan hak penguasaan atas tanah pada kenyataannya di lapangan dan dengan bukti kepemilikan yang dipegang oleh pihak yang menguasai tanah tersebut.

Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pada Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria dan dijabarkan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:¹¹⁶

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

¹¹⁶ Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak

Dalam rangka memberikan suatu jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya adalah sungguh – sungguh pemegang hak atas tanah tersebut, maka di dalam Penjelasan atas Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan secara formal mengenai arti alat pembuktian yang kuat. Dipaparkan dengan jelas bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sebuah sertifikat sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur sehubungan dengan tanah tersebut, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di dalam mewujudkan salah satu tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya suatu tertib administrasi pertanahan¹¹⁷. Namun pada kenyataannya tugas yang seharusnya diemban dengan sebaik – baiknya ini tidak dilakukan terkait dengan latar belakang masalah yang Penulis angkat, karena data fisik dan data yuridis atas penguasaan tanah tersebut tidak pernah sama sekali dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini tentunya tidak mengakomodir maksud dan tujuan sebagaimana tercantum pada Pasal

¹¹⁷ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak

3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut yang mana untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Proses jual beli yang akan dilakukan menjadi terhambat karena perlu dilakukan serangkaian proses pembuatan dokumen yang mana diperuntukkan untuk memperbaiki kesalahan tidak tertib administrasi pada proses jual beli yang telah dilakukan pada waktu yang lampau.

Dalam proses jual beli tanah, syaratnya adalah harus dibuktikan dengan suatu akta PPAT yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui perbuatan hukum jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri (*independent*) dan tidak memihak kepada salah satu pihak (*imparsial*). Irawan Soerodjo menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu:¹¹⁸

- a. Memiliki fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara

¹¹⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak, ...Op. Cit*, hlm. 149 – 150.

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik.

- b. Memiliki tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
- c. Melakukan pengesahan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Dikaitkan dengan latar belakang permasalahan yang penulis angkat maka jabatan Notaris sebagaimana pendapat Irawan Soerojo diatas cukup menjadikan dasar bahwa PPAT harus memiliki suatu sikap untuk mampu memberikan suatu kebenaran, serta ketepatan atas suatu perbuatan hukum para pihak melalui dirinya selaku pejabat yang diberikan kewenangan yang mandiri untuk menciptakan kondisi aman diantara para pihak yang sepakat atas suatu perbuatan hukum, artinya sebagai pejabat yang diberikan kewenangan secara mandiri mampu mencatat dan menginsafi kebenaran suatu perbuatan hukum para pihak serta menjamin kepastian hukum para pihak bukan hanya saat ini namun secara terus menerus sebagai perwakilan negara dalam memberikan pelayanan dan kepastian hukum kepada seluruh masyarakat.

Berkaitan dengan latar belakang permasalahan yang penulis angkat mengenai tanah Winarto serta proses pemindahan hak yang berlangsung dari Samini Ke

Winarto memang ternyata bahwa Samini dan Winarto secara bersama – sama dihadapan PPAT menandatangani suatu Kuasa Untuk Menjual yang isinya merujuk pada Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual terdahulu dimana pemindahan hak atas tanah terjadi antara Amdul Hadiman kepada Samini, hal ini menjadi rancu dan tidak dibenarkan terjadi atas suatu kuasa mutlak atas suatu pemindahan hak terdahulu dengan pemindahan hak yang saat ini terjadi. PPAT dalam hal ini tidak memberikan suatu pengetahuan atau pemahaman bahwa ada hal – hal yang perlu dilakukan berupa pendaftaran pemindahan/ peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada untuk dibuatkan pembaharuan atau suatu pemutakhiran data-data secara fisik dan data-data secara yuridis seperti yang dicatat pada buku tanah yang tersimpan atau dipegang oleh Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan yang berwenang dimana lokasi tanah berada.

B. Penyelesaian Permasalahan dalam Jual Beli Tanah yang Belum di Balik Nama di Desa Simpang Perak Jaya

1. Prosedur dan Tata Cara Pendaftaran Hak atas Tanah

Dalam proses pendaftaran hak atas tanah prosedur secara teknis dipahami oleh PPAT selaku pejabat yang secara independen berwenang membuat akta tanah, yang mana dalam melaksnaakan kewenangannya tersebut PPAT punya kewajiban – kewajiban untuk disampaikan kepada para pihak yang terkait dengan kegiatan pendaftaran atas tanah yang telah dilakukan proses pembuatan aktanya, terhadap

semua pihak terkhusus kepada para pihak yang awam soal prosedur hukum pendaftaran tanah tersebut.

Notaris/ PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terkait kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, adalah:

- a. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b. Surat Kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan wilayah kerjanya mencakup tempat dimana tanah tersebut berada
- d. Identitas pihak yang mengalihkan hak (KTP penjual);
- e. Identitas pihak yang menerima hak (KTP pembeli);
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);
- g. Tanda bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

h. Tanda bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).

Dalam kasus ini penulis mengangkat suatu penelitian serta mengambil keterangan dari Winarto bahwa PPAT hanya membuat akta Kuasa Untuk Menjual sebagai dasar pemindahan hak dari Samini ke Winarto. Ketidaktahuan masyarakat seperti Winarto akan prosedur pemindahan hak serta serangkaian tindakan pasca penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual mengakibatkan prosedur hukum pemindahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak yang lainnya berpotensi tidak terdaftar di buku tanah kantor pertanahan setempat. Terbukti dengan nama yang tercantum di Sertifikat Hak Milik (SHM) masih tercantum dengan nama Amdul Hadiman yang mana seyogyanya adalah pemilik sebelum Samini atau pemilik pertama atas bidang tanah.

Hal serupa dialami Suwardi yang bersepadanan tanah dengan Winarto yang mana sertifikat tanahnya juga tidak dilakukan proses balik nama namun prosedur pembuatan Akta Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual sudah terpenuhi namun belum dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini menjadi kekhawatiran dan pikiran penulis bahwa masih berapa banyak lagi masyarakat yang belum paham atau diberikan pemahaman atas kepemilikan atas tanah baik secara fisik dan yuridis serta adanya suatu keakuratan data di kantor pertanahan dimana tanah berada dengan suatu pendaftaran peralihan/ pemindahan hak dari transaksi atas jual beli tanah yang sudah dilakukan.

Di dalam kepustakaan dijumpai istilah *power* dan *authority*. *Power* diterjemahkan sebagai kekuasaan, sedangkan *authority* diterjemahkan sebagai wewenang. Demikian juga dijumpai kata paksaan yang menunjuk pada kekuatan fisik. Ketiga istilah yaitu kekuasaan, wewenang, dan kekuatan fisik saling mengait. Keterkaitan tersebut adalah dalam kekuasaan terdapat wewenang, kekuasaan didasarkan pada aturan hukum, dan untuk melaksanakan kekuasaan dan wewenang diperlukan kekuatan fisik dari orang yang mempunyai kekuasaan dan wewenang.

Pengertian wewenang dikemukakan oleh Andi Hamzah, yaitu serangkaian hak yang melekat pada jabatan atau seorang pejabat untuk mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaan dapat terlaksana dengan baik, hak dan kekuasaan, kompetensi, yuridiksi, dan otoritas. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa definisi dari kata wewenang ataupun kata kewenangan sering sekali disamakan dengan definisi *bevoegdheid* dalam definisi Hukum Belanda. Kalau dilakukan pengkajian secara cermat, ada perbedaan antara istilah wewenang atau kewenangan dengan *bevoegdheid*. Perbedaan dalam karakteristik hukumnya, istilah *bevoegdheid* dipergunakan baik di dalam konsep hukum privat maupu di dalam konsep hukum publik, sedangkan dalam konsep hukum di Indonesia, penggunaan istilah wewenang ataupun kewenangan digunakan dalam kosep hukum publik. Dalam Hukum Tata Negera, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai suatu kekuasaan hukum (*rechtmacht*). Sehingga demikian, dalam konsep hukum public ini wewenang

memiliki keterkaitan dengan kekuasaan. Oleh karena itu, konsep wewenang merupakan konsep dalam hukum publik.

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 95 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertana

han Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *jo* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa perihal perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibuktikan dengan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

a. Jual beli.

Pengertian Jual beli ialah suatu perbuatan hukum yang mana menyerahkan suatu hak atas tanah secara penuh dari pemegang hak atas tanah atau pemilik sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan bersama - sama pihak pembeli kemudian menyerahkan uang sebagai harga yang telah disepakati, besaran uang itu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Perbuatan hukum mengenai peralihan/ pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti akta jual beli, akta tukar-menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), akta pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam hal ini yang dimaksud dengan suatu perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para

pihak berkenaan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang mana menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.

Akta autentik menurut Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW), adalah akta di dalam bentuk yang ditetapkan berdasarkan undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya. Suatu akta dinyatakan sebagai akta autentik bilamana akata tersebut memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 1868 BW, yaitu:

- a. Bentuk suatu akta ditetapkan berdasarkan pada undang-undang;
- b. Suatu Akta dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum (pejabat umum) yang berkuasa (berwenang);
- c. Akta dibuat di tempat di mana akta dibuatnya atau akta dibuat dalam daerah kerja yang masih cakupan dari Notaris/ PPAT

Tahapan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Setelah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka Notaris/ PPAT akan melanjutkan untuk menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli kepada Kantor Pertanahan (BPN) setempat dimana tanah tersebut berada, untuk dipergunakan dalam kegiatan balik nama sertifikat (Pemindahan Hak) berganti menjadi atas nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Aturan

penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani¹¹⁹.

Penyerahan berkas -berkas dalam hal proses balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut seyogyanya diharuskan namun dalam praktiknya sebagaimana permasalahan yang penulis angkat atas jual beli tanah dengan Winarto termasuk dengan Suwardi yang tanahnya bersepadanan tidak ada sama sekali tahapan yang dilakukan untuk pendaftaran balik nama sertifikat hak milik ke kantor pertanahan setempat sesuai dengan kewenangan dan kewajiban Notaris/ PPAT terhadap akta-akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: “Notaris/ PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis atau resmi berkenaan dengan telah disampaikannya akta sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan”.

Dalam hal Tugas dan kewajiban PPAT sebagaimana pada penjelasan ayat (2) terbatas pada menyampaikan akta beserta dokumen-dokumen yang terkait ke Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Urusan setelah akta didaftarkan oleh PPAT, maka selanjutnya menjadi urusan pihak yang bersangkutan langsung. Hal ini yang tidak terlaksana atas tanah milik Winarto dan Suwardi sehingga walaupun jual beli telah dilalukan berkali – kali namun pendaftaran ke Kantor Pertanahan tidak pernah dilakukan sama sekali sejak pendaftaran sertifikat pertama kali oleh pemilik awal tanah tersebut.

¹¹⁹ Lihat Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Tahapan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah ada 3 (tiga) tahapan yang harus dilaksanakan. Untuk tahapan Pertama adalah tahapan persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah, misalkan survei, pengecekan ke lokasi dan checking di BPN setempat dimana lokasi tanah yang akan dibeli, negosiasi atau tawar menawar harga, dan kesepakatan atas pajak – pajak yang akan ditanggung dan dibayarkan serta hal teknis lainnya sehubungan dengan jual beli tanah. Tahapan Kedua adalah tahap pembuatan akta jual beli (AJB).] di Notaris / PPAT. Tahapan ketiga ialah suatu tahap balik nama sertifikat atas tanah yang diperjual-belikan, hal ini disebut juga proses balik nama. Tahapan - tahapan tersebut akan diuraikan secara lebih jelas sebagai berikut dibawah ini:¹²⁰

a. Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Transaksi Jual Beli Tanah

Tahapan pertama yang perlu dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan suatu transaksi jual-beli tanah yaitu dengan cara mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dimana lokasi tanah berada. Karena secara hukum peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dengan suatu akta peralihan/ pemindahan hak atas tanah dan tidak dapat dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan saja. Sebelum melakukan suatu transaksi jual beli Notaris/ PPAT akan memberikan penjelasan dan menyampaikan hal – hal yang sifatnya prosedural serta syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli.

¹²⁰ Sabrina AyuAndini, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum, UNM, Surakarta, 2015, hlm 34.

Secara umum yang dilakukan oleh seorang PPAT sebelum menindak lanjuti suatu transaksi jual beli hak atas tanah adalah pertama – tama dengan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah ke BPN atau dinamakan proses *checking* dan pemeriksaan atas kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah yang akan dilakukan transaksi tersebut. Untuk melakukan pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta dokumen asli berupa sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dari penjual. Untuk dipahami dalam suatu transaksi jual beli suatu hak atas tanah diharapkan memperhatikan status atas tanah tersebut, karena ada kemungkinan tanah tersebut belum bersertifikat atau belum pernah dilakukan suatu pendaftaran hak ke BPN dalam artian masih berupa tanah adat atau tanah negara, biasa berupa *Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR)*¹²¹.

Selain hal itu perlu juga diketahui riwayat tanah melalui suatu surat pernyataan dari Kantor Kelurahan agar dapat diketahui jelas mengenai kepemilikan atas tanah tersebut, untuk tanah bersertifikat lebih memudahkan dalam mencaritahunya serta lebih memiliki suatu jaminan kepastian hukum. Akan tetapi walaupun tanah tersebut sudah bersertifikat, tetap harus dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu atas sertifikat tersebut di BPN setempat manakala ada perubahan data atau pemulihan data yang diperlukan sehingga data buku tanah yang disimpan BPN memperoleh data terkini.

¹²¹ *Ibid.*

Pemeriksaan terhadap sertifikat hak atas tanah sangat diperlukan guna memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah yang disimpan atau dipegang oleh Kantor Pertanahan setempat. Kegiatan Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah wajib juga dilakukan oleh PPAT yang mana tujuannya untuk memastikan bahwa bidang tanah yang menjadi objek dari transaksi jual beli tersebut tidak sedang atau terlibat dalam sengketa hukum, memastikan objek tanah sedang tidak dijaminkan, objek tanah yang akan dilakukan transaksi tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak adanya suatu pemblokiran terhadap tanah tersebut. Hal tersebut dapat dicaritahu salah satunya dengan mengecek pada catatan di dalam buku tanah yang berada di BPN setempat/ dimana tanah tersebut berada manakala terdapat hal – hal tersebut diatas maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut baru kemudian dapat dilakukan transaksi jual beli.

Apabila ada catatan berupa pemblokiran, maka catatan blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu, karena tanpa proses pengangkatan blokir maka transaksi jual beli dipastikan tidak akan bisa dilakukan. Dalam hal terjadinya hal ini pihak penjual harus menyertakan surat pernyataan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa hukum guna menjamin pembeli tidak terlibat kasus hukum dikemudian hari¹²².

¹²² *Ibid.* hlm. 36.

Selain melakukan pemeriksaan atas Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, PPAT juga diwajibkan melakukan pemeriksaan terhadap Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB atas bidang tanah yang akan dilakukan transaksi jual belinya. Pemeriksaan ini dilakukan guna memastikan bahwa tidak adanya tunggakan pembayaran PBB atas bidang tanah yang akan dilakukan transaksi jual beli tersebut, sekaligus juga untuk melakukan perhitungan atas biaya-biaya dan pajak-pajak yang akan menjadi kewajiban dari masing-masing pihak baik penjual maupun pembeli. Perhitungan atas biaya-biaya yang timbul bisa dilakukan berdasarkan dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku sesuai dengan lokasi dan peraturan daerah masing - masing.

Setelah seluruh pemeriksaan tersebut selesai, sebelum dilanjutkan ke proses transaksi jual beli atas tanah atau sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Untuk hal tersebut memerlukan syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli, persyaratan tersebut wajib dipenuhi agar keabsahan dan kelancaran dalam melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah. Saat menghadap kepada PPAT untuk meminta dibuatkan Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain berupa: ¹²³

(1) Syarat yang wajib dipersiapkan oleh pihak penjual, yaitu:

a) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah;

¹²³ Soemarsono Boedi, *Op.cit*, hlm 36.

- b) Kartu Identitas Pemilik tanah berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - c) Dokumen Kartu Keluarga (KK);
 - d) Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) asli;
 - e) Dokumen tambahan berupa Surat Persetujuan pihak keluarga biasanya untuk tanah waris;
 - f) Dokumen tambahan berupa Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa sebagai jaminan bagi PPAT dalam membuat akta dan bagi Pembeli.
- (2) Syarat yang wajib disiapkan oleh pihak pembeli, yaitu:
- a) Kartu Identitas pemilik tanah berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b) Dokumen Kartu Keluarga (KK);
 - c) Mempersiapkan uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT atau transfer dan menunjukkan bukti transfer dan penerimaan masing – masing pihak.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah dipenuhi kedua belah pihak seluruhnya, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan

membuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli guna menerbitkan Salinan Akta Jual Beli (AJB).

b. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Berdasarkan ketentuan yang diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Suatu Akta Jual Beli adalah suatu dokumen yang menjadi bukti sah dan berdasar serta memiliki kekuatan hukum bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah atau menyatakan telah terjadinya suatu peralihan/ pemindahan hak atas tanah yang mana semula dari pemilik sebelumnya selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Dokumen Salinan Akta Jual Beli (AJB) dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga isi dan keabsahannya dijamin oleh negara melalui PPAT yang berwenang membuatnya. Persiapan yang biasanya dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli, yaitu antara lain:¹²⁴

1. Sebelum membuat dokumen akta jual beli (AJB) PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan terkait, serangkaian pengecekan atas tanah dilakukan untuk memastikan segala sesuatunya tidak ada halangan atau kendala dimasa yang akan datang.
2. Bagi Penjual memiliki kewajiban untuk membayar Pajak Penghasilan (PPh) apabila harga jual tanah diatas Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dapat disetorkan di bank persepsi atau kantor pos yang ditunjuk. Selain itu,

¹²⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

terdapat beberapa syarat yang harus ada dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yaitu, seperti:

- (1) Adanya suatu obyek yang akan dialihkan.
- (2) Ada suatu persetujuan dari kedua belah pihak.
- (3) Surat kuasa apabila diperlukan dalam hal jual beli surat kuasa bawah tangan hanya bisa diberikan bagi pembeli yang akan melakukan transaksi sementara bagi penjual harus membuat surat kuasa dihadapan Notaris.
- (4) Melakukan serangkaian pengecekan mengenai keaslian sertifikat.
- (5) Melunasi kewajiban BPHTB.
- (6) Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli.

Adapun ketentuan-ketentuan yang diharuskan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yaitu: ¹²⁵

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis yang dibuat dihadapan Notaris.

¹²⁵ Widi Astuti, *Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dengan Pengajuan Proses Balik Nama sertifikat Hak Atas Tanah*, FH UI, Depok, 2011, hlm. 65.

- b. Dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, biasanya dari perangkat desa , jika melalui PPAT Sementara (camat) dan kedua pegawai dari Kantor PPAT Jika Melalui PPAT.
- c. Seorang Pejabat pembuat Akta Tanah akan membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta, termasuk juga menanyakan kepada kedua pihak apakah sudah ditunaikan kewajiban pembayarannya atau belum untuk transaksinya.
- d. Bila isi daripada akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Akta dibuat 2 lembar dalam bentuk asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f. Untuk penjual dan pembeli masing - masing diberikan salinannya. Apabila ada ditemukan kesalahan pada pembuatan akta disarankan baiknya dilakukan pencoretan dengan perbaikan dengan melakukan pencoretan atau renvoi, yang kemudian tambahan kalimat dapat dilakukan pada lembaran yang kosong yang disahkan dengan paraf para penandatangan akta tersebut.

c. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah yang Diperjual - Belikan

Apabila suatu proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sudah selesai, maka PPAT kemudian akan menyerahkan berkas - berkas Akta Jual Beli kepada Kantor

Pertanahan setempat (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli selaku pemilik baru untuk tanah yang telah dilakukan transaksi jual beli dan ditandatangani AJB nya. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan dalam tempo waktu selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja setelah akta tersebut ditandatangani. Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, suatu proses perubahan hak atas tanah/ proses balik nama sertifikat hak atas tanah akan diuraikan sebagaimana di bawah ini:¹²⁶

Setelah membuat dokumen akta jual-beli, PPAT kemudian akan menyerahkan berkas akta jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat - lambatnnya dalam tempo waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatanganinya akta jual beli tanah tersebut. Mengenai berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama sebagai berikut:

- i. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
- ii. Kelengkapan berupa Surat permohonan untuk balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan.
- iii. Dokumen Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak atas tanah.
- iv. Dokumen Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap.

¹²⁶ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010

- v. Kelengkapan Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang.
- vi. Tanda Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
- vii. Tanda Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- viii. Tanda Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir.

Proses balik nama sertifikat tanah di Kantor Pertanahan/ BPN setempat dimana tanah berada, akan diuraikan sebagai berikut:¹²⁷

- a. Apabila seluruh berkas dokumen telah disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya tanda bukti penerimaan ini diserahkan oleh PPAT kepada Pembeli sebagai bukti telah didaftarkan permohonan balik nama.
- b. Nama dari pemegang hak yang lama (penjual) yang masih tercantum di dalam buku tanah dan sertifikat tanah akan dicoret dengan tinta hitam dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan yang sebelumnya telah diparaf oleh Pejabat yang ditunjuk.
- c. Nama dari pemegang hak yang baru (pembeli) akan ditulis/ diketikkan pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah spesifik nya didalam buku tanah ada lembar kosong yang diperuntukkan untuk segala sesuatu berkaitan dengan

¹²⁷ Sabrina Ayu Andini, *Balik Nama Sertifikat ...*, Op. Cit., hlm. 47.

peralihan hak, kredit, roya, dan kegiatan lain terkait bidang tanah tersebut dicatatkan pada lembar tersebut yang berada disetiap sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

- d. Dalam tempo waktu 14 (empat belas hari) sampai dengan maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli atau pemilik baru sudah dapat mengambil sertifikat yang telah beralih nama menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan, dengan demikian proses balik nama telah selesai dan selanjutnya jika ada transaksi jual beli akan dilakukan dengan tahapan sebagaimana dijabarkan diatas.

Penulis dalam hal ini bertujuan untuk mendeskripsikan, menganalisis dan menemukan aturan yang digunakan PPAT yang mana ditaati, dilaksanakan dan yang tidak melaksanakan kewajiban berupa pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikan akta ke Kantor Pertanahan kepada penerima hak¹²⁸.

Kantor Pertanahan setempat atau BPN setempat dimana tanah tersebut berada wajib menyerahkan suatu tanda terima atas suatu permohonan pendaftaran serta akta dari PPAT dan kelengkapan dari berkas – berkas dokumen yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan atau yang mendaftarkan permohonan tertentu. PPAT yang bersangkutan itu memiliki kewajiban untuk memberitahukan kepada penerima hak

¹²⁸ Prestiani Restuning, Suhariningsih dan Rachmad Safa'at, *Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Menyampaikan Pemberitahuan Tertulis Mengenai Telah Disampaikannya Akta ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Malang)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya JL. MT. Haryono 169 Malang Email: prestianirestuning@gmail.com, hlm. 1.

mengenai telah diserahkannya berkas – berkas serta dokumen persyaratan permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima tersebut kepada penerima hak tersebut.

Tahapan di dalam suatu proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh seorang Notaris/ PPAT, meliputi hal – hal antara lain:

1. Tahap Persiapan

Terlebih dahulu melakukan pertemuan untuk konsultasi dengan Pihak Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada, dan apabila sertipikat tersebut telah terbukti benar sesuai dengan seluruh catatn pada buku tanah yang mana terdapat di dalam daftar pada Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat instansi yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “telah diperiksa dan disesuaikan dengan daftar di Kantor Pertanahan”, demikianlah dalam praktek yang terjadi dilapangan.

Untuk dokumen Sertipikat yang telah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar - daftar yang tersimpan di Kantor Pertanahan setempat akan dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan dengan pencatatan. Prose dari Pengecekan sertipikat membutuhkan waktu paling lama 8 jam, namun sehubungan dengan Prona atau kegiatan PTSL yang merupakan program pemerintah dan wajib dilaksanakan oleh seluruh Badan Pertanahan seluruh Indonesia bias saja memakan waktu lebih dari 8 jam. Beberapa hal penting yang harus diperhatikan dalam membuat suatu dokumen

akta jual beli setelah pengecekan sertipikat yang telah dinyatakan bersih, antara lain, Para pihak diminta mempersiapkan kelengkapan berkas-berkas yang diperlukan, antara lain berupa:

1. Dokumen asli Sertipikat tanah;
2. Kelengkapan identitas diri dan keluarga berupa fotokopi KTP dan KK dari pihak penjual, apabila tanah tersebut merupakan harta bersama dengan istrinya maka dilampirkan pula fot kopi KTP istri dan foto kopi surat nikah; sebagai bukti bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari harta bersama.
3. Kelengkapan identitas diri dan keluarga berupa fotokopi KTP dan KK dari pihak pembeli;
4. Kelengkapan lain berupa foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan/tahun terakhir dari tanah yang akan dilakukan transaksi;
5. Tanda Bukti pembayaran pajak PPh final/Surat Setoran Pajak (SSP) yang dibayarkan melalui bank yang ditunjuk yang sebelumnya dimintakan kepada kantor Pajak Pratama setempat untuk *kode e-billingnya* dengan nilai yang harus dibayarkan ke negara.
6. Tanda Bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/Bangunan (BPHTB) biasanya dibayarkan sebelum sertifikat yang telah dibalik nama diserahkan kepada pemilik baru atau pemilik saat ini yang namanya tercantum dalam sertifikat.

2. Tahap Pendaftaran Hak atas Tanah atau Balik Nama Sertifikat Tanah

Tahapan yang menjadi muara dari pembuatan akta di Notaris/ PPAT adalah kegiatan Pendaftaran akta kepada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah berada, dalam hal ini perlu diperhatikan berkas kelengkapan dokumen-dokumen yang harus dilampirkan disertai pula dengan dokumen akta yang bersangkutan.

Kewajiban dari Notaris/ PPAT dalam mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan setempat bukan saja menimbulkan pengaruh terhadap timbulnya ketaatan / kepatuhan pada hukum tetapi juga melingkupi pula efek secara total dari hukum terhadap sikap dan tindakan atau perilaku dari seorang Notaris/ PPAT, baik yang bersifat positif maupun negatif¹²⁹.

Philipus M. Hadjon dalam tulisannya mengutip dari Tan Berg, menyebutkan bahwa dalam sistem penegakan hukum administrasi memiliki dua instrumen yang penting pertama adalah sistem pengawasan sebagai langkah preventif, dan sistem penegakan sanksi yang merupakan suatu langkah represif. Kedua instrumen tersebut bertujuan untuk memaksakan kepatuhan dalam suatu tindakan dan perbuatan hukum¹³⁰.

Efektifitas penegakan hukum itu amat berkaitan erat dengan efektifitas hukum. Agar hukum itu menjadi efektif, maka diperlukan seperangkat aparat penegak hukum

¹²⁹ Muchamad Efendy, Efektivitas Hukum, www.negarahukum.com/hukum/efektivitas_hukum.html, diakses 17 Desember 2015 pukul 19.30 WIB.

¹³⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 310- 311.

yang kompeten untuk menegakkan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasikan kepada masyarakat dalam bentuk ketaatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah berlaku efektif.

Berdasarkan pemikiran Prof. Satjipto Rahardjo: “suatu penegakan hukum itu pada hakikatnya adalah suatu penegakan ide-ide atau konsep-konsep yang abstrak itu, konsep – konsep itu harus ada dalam pemikiran setiap penegak hukum dengan jalan melihat segala hal dari berbagai sudut pandang dan memikirkannya lebih mendalam untuk mampu mencapai suatu pencerahan dari suatu hal yang abstrak sehingga mampu dipahami menjadi suatu yang indah dan nyata mampu dirasakan oleh siapapun yang memperolehnya bukan menjadikan diri sebagai penegak hukum yang hanya menggunakan kaca mata kuda atau corong daripada undang undang. Upaya penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mencapai ide-ide itu menjadi suatu yang nyata¹³¹ .

Pemikiran Soerjono Soekanto menyatakan bahwa: “suatu penegakan hukum merupakan kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah/pandangan-pandangan nilai yang mantap dan menegawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan (sebagai *social engineering*), memelihara dan mempertahankan (sebagai *social*

¹³¹ Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 15.

control) kedamaian pergaulan hidup”¹³². Pada intinya adalah sama bahwa kaidah atau pandangan nilai yang baik dan menyeluruh mampu memberikan kedamaian dalam kehidupan semua orang.

Peranan daripada seorang penegak hukum dalam pengertian fungsi dan maknanya yang merupakan bagian dari konsep struktur hukum. Menurut Friedmann mengenai sebuah sistem hukum yang pertama tentunya mempunyai struktur, yang kedua memiliki substansi yang meliputi aturan, norma dan perilaku nyata manusia yang berada didalam sistem itu termasuk pula dalam pengertian substansi ini adalah semua produk, seperti keputusan, aturan baru yang disusun dan dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem itu pula. Aspek ketiga mencakup pada suatu budaya hukum yang meliputi kepercayaan, nilai, pemikiran serta harapannya. Struktur dapat diibaratkan sebagai mesin. Substansi ialah apa yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu, sehingga substansi itu merupakan hasil dari suatu perbuatan yang mana dapat dilihat dan dirasakan serta apakah substansi itu mampu menjadikan setiap orang yang merasakannya menjadi lebih baik, dan merasakan baik adanya dari suatu substansi yang dihasilkan atau sebaliknya.

Budaya hukum (*legal culture*) adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu, serta bagaimana mesin itu harus digunakan Komponen-komponen dari sistem hukum yang tersebut diatas (substansi

¹³² Soerjono Soekanto, *Faktor- faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 13.

hukum, struktur hukum, budaya/kultur hukum) mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dilepaskan satu sama lain. Pelaksanaan ketiga komponen diatas harus terjadi hubungan yang saling mendukung antar komponen agar timbul pola hidup aman, tertib, tentram dan damai.

Sehubungan dengan akibat hukum bagi seorang Notaris/ PPAT yang mengabaikan ketentuan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dapat dikaji menggunakan teori sistem hukum yang ada, maka sebuah ketaatan daripada seorang PPAT dalam berperilaku diharapkan sesuai dengan pembuat peraturan perundang-undangan. Friedman pernah menyatakan bahwa: “pengaruh hukum terhadap sikap tindakan atau perbuatan/ perilaku dapat diklafikasikan sebagai bentuk ketaatan, bentuk ketidaktaatan atau penyimpangan dan pengelakan. Terdapat juga tentang konsep ketaatan, 20 ketidaktaatan maupun penyimpangan dan pengelakan yang berhubungan dengan larangan atau suruhan dalam hukum¹³³. Hal ini perlu dicermati sebagai pembelajaran bagi para Notaris/ PPAT agar tidak salah langkah dalam perbuatan yang mana merupakan kewenangan dan kewajibannya.

sehubungan dengan akibat hukum terhadap seorang PPAT yang tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak terkait berkenaan dengan telah disampaikannya berkas dokumen akta kepada Kantor Pertanahan dapat dikaji dengan teori sistem hukum yang

¹³³ *Ibid*, hlm. 20.

dikemukakan oleh Friedman, yang mana menurutnya terdapat 3 (tiga) komponen dari pada sistem hukum, ketiga komponen yang dimaksud itu yaitu:

- 1) Substansi Hukum: adalah pokok materi atau inti dari hukum itu sendiri, sederhananya, substansi hukum adalah unsur – unsur yang terkandung dari suatu aturan atau norma yang mendasar dan fundamental.
- 2) Struktur Hukum/Pranata Hukum: hukum memiliki struktur yang mana struktur itu lebih kepada bagaimana suatu instansi atau organ – organ sebagai penggerak yang berwenang melaksanakan perbuatan hukum ataupun penegakan hukum sehingga suatu perbuatan hukum itu mampu memberikan manfaat dan tujuan serta menjamin ditegakkannya suatu kepastian hukum.

Maka dengan adanya hal ini dapat ditegaskan mengenai faktor penegak hukum memiliki peran yang sangat penting dalam memfungsikan dan menjalankan hukum. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah cukup baik, akan tetapi kualitas yang dimiliki oleh para penegak hukum yang ada masih sangat rendah sehingga rentan timbul permasalahan. Demikian pula jika sebaliknya bilamana suatu aturan yang dibuat itu buruk, sedangkan dari sisi kualitas penegak hukumnya baik, bisa dimungkinkan tetap timbul suatu masalah.

- 3) Budaya Hukum, makna dari kata Budaya hukum/ kultur hukum memiliki hubungan yang sangat erat dengan suatu kesadaran hukum dalam kehidupan bermasyarakat sehari - hari. Bila semakin tinggi kesadaran hukum yang dimiliki

oleh masyarakat, maka akan timbul budaya/ kultur hukum yang baik dan bisa merubah tingkah laku atau pola pikir daripada masyarakat mengenai keberadaan hukum itu selama ini. Secara sederhana dapat diartikan tingkat ketaatan masyarakat terhadap hukum adalah salah satu indikator dari berfungsinya hukum dalam kehidupan sehari-hari masyarakat.

Terdapat 3 komponen dari suatu sistem hukum yang terdiri atas *substansi hukum, struktur hukum, budaya/kultur hukum*) yang ktiganya mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lain.

Berjalannya ketiga komponen itu harus terjadi integrasi diantara ketiganya yang mana harus saling mendukung antar komponen tersebut agar tercapai suatu pola hidup aman, tertib, tentram dan damai¹³⁴.

3. Sosialisasi Kantor Pertanahan

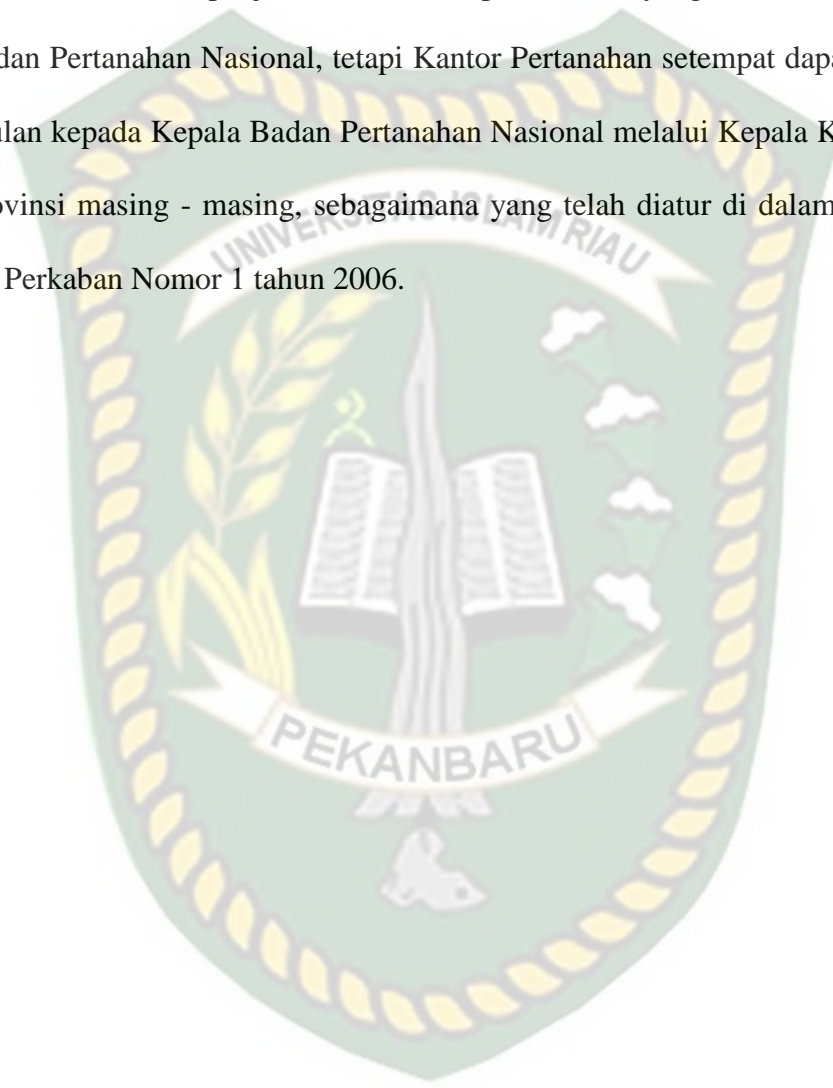
Pengertian dari kata upaya adalah usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, dan lain sebagainya) dapat juga disebut sebagai suatu upaya. Berkenaan dengan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan agar seorang Notaris/ PPAT dapat melaksanakan kewajiban menyampaikan pemberitahuan secara tertulis atau dengan resmi mengenai telah disampaikannya suatu akta ke Kantor Pertanahan kepada penerima hak, sehingga proses nya dapat dimonitor atau dipantau oleh si pemilik tanah.

¹³⁴ *Ibid*, hlm. 17.

Menurut penulis, ada juga kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan setempat, padahal Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 66 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bunyinya: “melakukan Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagai berikut:

- a. Menjadi fasilitator dalam menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan di bidang pertanahan serta petunjuk teknis dalam melaksanakan tugas dan kewenangan seorang PPAT yang mana telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan juga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan dan peraturan lain yang terkait;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap akta yang dibuat oleh PPAT dan memberikan arahan serta masukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan bilamana ditemukan akta yang tidak memenuhi kriteria untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak; arahan dan masukan diperlukan karena Kepala Badan Pertanahan setempat lebih memahami dan mengetahui perubahan – perubahan terbaru dibidang pertanahan sehingga masukannya sangat diperlukan demi tercapainya suatu dokumen pendaftaran yang sesuai dengan perkembangan dan prosedur yang mutakhir.

- c. Melakukan pengecekan dan pemeriksaan atas berjalannya suatu kewajiban operasional seluruh PPAT diwilayahnya. Berupa tugas dan kewenangannya untuk memberikan suatu penjatuhan sanksi kepada PPAT yang berada dibawah Kepala Badan Pertanahan Nasional, tetapi Kantor Pertanahan setempat dapat memberikan usulan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Provinsi masing - masing, sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 29 ayat (1) Perkaban Nomor 1 tahun 2006.



BAB IV

PENUTUP

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat umum yang dituntut untuk bersikap profesional dan memiliki kemandirian di dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya selaku pejabat umum bagi klien atau masyarakat yang menggunakan jasanya. Tugas dan kewenangan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya adalah membantu atau meringankan tugas daripada Kepala Kantor Pertanahan diwilayah kerjanya PPAT yang bersangkutan yang mana bantuan yang diberikan kepadanya adalah melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak, pembuatan akta pemberian hak tanggungan, pembuatan akta pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama misalnya waris dan membantu mewujudkan tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah yang mana sebagai suatu perwujudan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, kemudian juga menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan guna memperoleh data yang dibutuhkan di dalam melakukan suatu perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah dan suatu hak kepemilikan atas satuan rumah susun guna terselenggaranya suatu tertib administrasi pertanahan.

2. Penyelesaian permasalahan bidang tanah yang mana belum dilakukan pendaftaran hak atas tanah nya atau secara umum disebut balik nama sertifikat tanah adalah melakukan konsultasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat segala sesuatu berkenaan dengan pendaftaran atas bidang tanah dan bias juga kita selaku pemilik tanah melakukan konsultasi dengan Kantor Pertanahan setempat dimana tanah berada, dapat dilakukan secara mandiri atau melalui jasa PPAT dalam melakukan proses pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat tentunya dengan syarat dokumen yang sudah dilengkapi sesuai dengan ketentuan dan prosedur atau persyaratan yang telah diterapkan menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku.

B. Saran

1. Agar sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat umum (*independent*) wajib menjunjung tinggi sikap profesional dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, memberikan sosialisasi langsung kepada para pihak dalam hal transaksi jual beli tanah agar setiap tahapan proses pendaftaran tanah dapat segera dilaksanakan sehubungan dengan pemeliharaan data yuridis dan data fisik pada Kantor Pertanahan setempat.
2. Agar prosedur terkait penyelesaian permasalahan tanah yang belum dibalik nama dapat didiskusikan dengan pihak – pihak yang punya kewenangan secara langsung dengan proses tersebut, dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Aburaera, Sukarno, Muhadar dan Maskun, *Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2013.

Andini, Sabrina Ayu, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum, UNM, Surakarta, 2015.

Apeldoorn, L.J.Van, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981.

Astuti, Widi, *Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dengan Pengajuan Proses Balik Nama sertifikat Hak Atas Tanah*, FH UI, Depok, 2011.

Badruzaman, Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997.

-----, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

-----, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1993.

Bruggink, J.J.H., *Refleksi Tentang Hukum: Pengertian – pengertian Dasar dalam Teori Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Burham, Scoott J., *Drafting Contract*, The Michie Company, Montana, 1992.

Friedman, Lawrence F., *American Law Intriduction, Second Edition, Hukum Amerika sebuah Pengantar (Penerjemah Wisnu Basuki)*, PT Tata Nusa, Jakarta, 2001.

Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1989.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia “Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*, Ind - Hill - Co, Jakarta, 2005.
- H.R, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Hutagalung, Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Pertanahan*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005.
- Kansil, C.S.T., *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, P.N. Balai Pustaka, Jakarta, 1983.
- Mangesti, Yovita A. dan Bernard L. Tanya, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2014.
- Meliala, Djaja S., *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum Politik Agraria*, Karunika – Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Mertokusumo, Sudikno dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT Rajagrafindo Persada, 2010.

- Muchsin, dkk., *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007.
- O. Notohamidjoyo, *Demi Keadilan dan Kemanusiaan: Beberapa Bab dari Filsafat Hukum*, BPK. Gunung Mulia, Jakarta, 1975.
- Otong Rosadi, *Quo Vadis Hukum, Ekologi & Keadilan Sosial dalam perenungan pemikiran (Filsafat) Hukum*, Thafa Media, Bantul, Yogyakarta, 2012.
- Parlindungan, A.P. (selanjutnya disebut A.P. Parlindungan I), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Rahardjo, Satjipto, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006.
- , *Penegakan Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- R., Mukhlis, *Pendidikan Pancasila*, Alaf Riau, Pekanbaru 2010, hlm. 18.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Santoso, Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah "Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta"*, Kencana, Jakarta, 2016.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

- Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Soekanto, Soerjono, *Faktor- faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- , *Pokok - Pokok Sosiologi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, Februari 2003.
- Subekti, *Pokok –Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Bandung, 2001.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Sjahdeini, Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta, 1993.
- , *Kebebasan Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian*, Institut Bankir (IBI), Jakarta, 1993.
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- , *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- , *Seluk Beluk dan Asas – Asas Hukum Perdata*, Alumni, 2000, Bandung.

Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, PT Gramedia, Jakarta, 2014.

Thalib, Abd., *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*, UIR Press, Pekanbaru, 2016.

(Diterjemahkan dari Laurence P. Simpson: “*A Contract is an agreement between two or more person consisting of a promise or mutual promises which the law will enforce, or the performance of which the law in some way recognizes as a duty*”. Simpson, Laurence P. *Contracts*, 2nd edition, West Publishing Co., St. Paul Minnesota, 1965)

Widjaya, I.G. Ray, *Hukum Perusahaan*, Megapoin, Jakarta, 2003.

Yamin, Mhd. dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

B. Artikel dan Jurnal

Gunawan, Johanes, *Reorientasi Hukum Kontrak di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 22, No.6, 2003, hlm. 47.

Harsono, Boedi, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, *Majalah Renvoi*, No. 8. 44. IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hlm. 11.

S.B. Silalahi, *Sejarah Perkembangan Lembaga Agraria/ Pertanahan di Indonesia*, Seminar Ilmiah Masalah Hukum dan Perekonomian Serta Masalah Pertanahan Provinsi Bangka Belitung, Februari 2004, hlm. 6.

Subagjo, Felix O., *Perkembangan Asas – Asas Hukum Kontrak Dalam Praktek Bisnis Selama 25 Tahun Terajhir*, Disampaikan dalam Pertemuan Ilmiah””Perkembangan

Hukum Kontrk dalam Praktek Bisnis di Indonesia”, diselenggarakan oleh Badan Pengkajian Hukum Nasional, Jakarta 18 dan 19 Februari 1993.

Sumardjono, Maria S.W., (selanjutnya disebut S.W. Sumardjono I), Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah”, Makalah, “ Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak – Pajak yang terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, “ Kerjasama Fakultas Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997, hlm. 1.

Winarsi, Sri, Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum, Majalah Yuridika, Vol 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002, hlm. 186.

Gultom, Teresia Maririsky, Analisa Terhadap Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor 27/PDT.G/ 2012/ PN.PBR), Tesis, UIR Pekanbaru, tahun 2015, hlm. 12 .

Saragih, Masriah Boru, Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian antar Pihak atas Sengketa Tanah dihubungkan dengan Kepastian Bhukum (Studi Kasus), Tesis UIR Pekanbaru, tahun 2014, hlm. 30.

C. Peraturan Perundang -undangan

UUD 1945 Hasil Amandemen & Proses Amandemen UUD 1945 secara lengkap (Pertama 1999 – keempat 2002).

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

D. Kamus

Fajri, Em Zul, dan Ratu Aprilia Senja, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Difa Publisher.

Kansil CST., dkk., *Kamus Istilah Hukum*, Jala Permata Aksara, 2009.