

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Negara Indonesia dikenal sebagai negara agraria, sehingga tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang mempunyai fungsi yang penting bagi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia.¹

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal tersebut, maka Pemerintah berkewajiban untuk mengatur segala kekayaan alam yang ada di Indonesia termasuk tanah untuk kepentingan masyarakat. Untuk itu diperlukan adanya hukum tanah nasional yang mampu mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan, dan Keadilan Sosial.²

Sehubungan dengan hal tersebut maka Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan dan mulai memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disingkat UUPA. Dengan lahirnya UUPA ini, tercapailah suatu keseragaman (*uniformitas*) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah menurut Hukum Barat disamping hak atas tanah menurut Hukum Adat.³ Atau dapat dikatakan pula bahwa telah terciptanya suatu Pluralisme Hukum di bidang Pertanahan.⁴

¹Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 5.

²Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) dalam konsolidasi tanah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 5.

³C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1995), hlm. 178.

⁴Maria Sumardjono, *Tanah*, (Jakarta : Kompas, 2009), hlm. 56.

Adapun Tujuan pokok UUPA adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional, sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan Kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Hak atas Tanah yang bersifat Primer.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas Tanah yang bersifat Sekunder.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁵

Dalam Hukum Tanah Nasional, terdapat bermacam-macam Hak Penguasaan atas tanah yang disusun dalam jenjang tata susunan sebagai berikut :⁶

1. Hak Bangsa Indonesia;

Pasal 1 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa

⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 89.

⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 255.

Indonesia. Hal ini berarti adanya hubungan hukum antara bangsa Indonesia (seluruh rakyat Indonesia) dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia. Tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia dan bersifat abadi. Bagian tanah Hak Bangsa Indonesia ini dapat diberikan kepada orang atau badan hukum dan dikuasai dengan hak milik, HGU, HGB atau hak pakai.

Dengan demikian Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan mengandung unsur kepunyaan serta kewenangan untuk mengatur. Oleh karena itu, maka Hak Bangsa Indonesia merupakan sumber dari hak-hak penguasaan atas tanah yang lainnya, yaitu Hak Menguasai dari Negara dan hak-hak perorangan atas tanah.

2. Hak Menguasai dari Negara;

Negara adalah organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia. Ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia untuk meningkatkan kesejahteraan umum. Untuk melaksanakan tujuan tersebut maka Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia, agar dapat mengatur tanah-tanah tersebut atas nama bangsa Indonesia, melalui peraturan perundang-undangan yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hubungan hukum ini disebut Hak Menguasai dari Negara.

Sifat Hak Menguasai dari Negara semata-mata untuk :⁷

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai subjek hukum atas tanah dan siapa yang dapat mempunyai hak atas tanah;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.

⁷Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005), hlm. 48.

3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada;

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat adat yang bersangkutan sepanjang masa.⁸ Hak ulayat ini meliputi semua tanah yang ada di lingkungan wilayah hukum masyarakat adat yang bersangkutan baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun belum. Masyarakat hukum adatlah sebagai penjelmaan seluruh anggotanya yang mempunyai hak ulayat.

Berdasarkan Pasal 3 UUPA diatur bahwa hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat diakui eksistensinya oleh UUPA sepanjang kenyataannya hak ulayat itu masih hidup dan hak ulayat itu diatur sedemikian rupa sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan UU dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Dengan demikian, di daerah-daerah di mana hak ulayat tidak ada lagi, maka hak ulayat tidak akan dihidupkan kembali. Di daerah-daerah dimana tidak pernah ada hak ulayat, tidak akan dilahirkan hak ulayat baru.⁹

4. Hak – hak individual, yaitu :

a. Hak – hak atas tanah:¹⁰

- 1) Primer : hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari bangsa Indonesia yang diberikan oleh Negara sebagai badan penguasa kepada perseorangan atau badan hukum melalui permohonan hak dan pemberian hak, yang termasuk didalamnya, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

⁸Harsono, *op.cit.*, hlm. 186.

⁹*Ibid.*, hlm. 190.

¹⁰Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hlm. 30.

- 2) Sekunder : Hak atas tanah yang bersumber secara tidak langsung yang diberikan berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah. Contohnya, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa, dan lain-lainnya.

b. Wakaf;

c. Hak jaminan atas tanah, yaitu : Hak Tanggungan.

Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus ada landasan haknya. Dalam hubungan dengan ini, diatur beberapa cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yang diperlukan. Cara yang dapat ditempuh tersebut, tergantung pula pada :¹¹

1. Status hukum tanah yang diperlukan;
Dalam hal ini ada tanah yang berstatus dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai.
2. Status hukum yang memerlukan;
Yaitu dalam hal ini harus dipastikan yang memiliki dan mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut adalah Pribadi (orang) atau badan hukum. Bila Pribadi, maka dilihat juga apakah Warga Negara Asing ataukah Warga Negara Indonesia.
3. Ada atau tidak adanya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak yang memerlukan.

Tanah yang diperlukan tersebut, status hukumnya juga bisa sebagai :

1. Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
2. Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
3. Tanah Hak, yaitu tanah yang dikuasai perseorangan atau badan hukum dengan salah satu hak primer seperti tersebut diatas.

¹¹Wayan Suhendra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1994), hlm. 56.

Sistematika Tata cara memperoleh tanah, yaitu sebagai berikut :¹²

1. Jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara, maka caranya adalah permohonan hak atas Negara;
2. Jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Ulayat, maka caranya adalah pembebasan hak, yang diikuti dengan permohonan hak atas tanah yang sesuai;
3. Jika tanah yang bersangkutan berstatus tanah Hak, maka harus terdapat kesediaan dari yang empunya tanah untuk menyerahkan tanah tersebut.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam hukum tanah, yaitu :¹³

1. Asas *Accessie* atau asas perlekatan.

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan, hak atas tanah dengan sendirinya karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang di hak-i, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

2. Asas *Horizontale Scheiding* atau asas pemisahan horizontal.

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatasnya bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang mempunyai tanah yang ada diatasnya.

¹²Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta : CV Rajawali, 1986), hlm. 78.

¹³Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Surabaya : Prenada Media Group, 2005), hlm. 13.

Tanah memang sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹⁴ Terdapat beberapa perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh sesama yang berkaitan dengan tanah, perbuatan hukum tersebut dapat berupa : Jual beli, Tukar Menukar, Hibah, Inbreng, Pemberian dengan wasiat, dan tindakan hukum lainnya. Bilamana telah dilakukan perbuatan hukum seperti tersebut diatas, maka terjadi pula pemindahan hak atas tanah, yang menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain.¹⁵

Dalam UUPA, istilah Jual Beli disebutkan dalam Pasal 26-nya, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Hibah wasiat.¹⁶ Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan kata “dialihkan”, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak karena Jual Beli.¹⁷

Sebelum UUPA berlaku, ada 2 (dua) pengertian jual beli tanah, yaitu :

1. Menurut Hukum Barat (Pengaturannya terdapat dalam KUH Perdata).

Pasal 1457 : Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (Penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (Hak) atas suatu benda dan pihak lain (Pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1458 : Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli) pada saat mereka mencapai kata

¹⁴Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2007), hlm. 3.

¹⁵Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1.

¹⁶Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No.2043, Ps. 26.

¹⁷Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 76.

sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.¹⁸

2. Menurut Hukum Adat.

Jual Beli tanah menurut Hukum Adat bersifat “*Contant* atau tunai”. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Biasanya jual beli suatu tanah dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya tersebut menanggung jual beli tanah yang dilakukan tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut dihadapan kepada adat, maka jual beli tersebut juga menjadi “terang”, yang dapat diartikan bahwa pembeli dapat mendapat pengakuan dari masyarakat dimana tanah yang bersangkutan berada dan dianggap sebagai pemilik yang baru serta akan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari terdapat adanya gugatan terhadapnya dari pihak ketiga yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.¹⁹

Berkaitan dengan adanya kepemilikan seseorang atas suatu tanah, biasanya dibuktikan dengan adanya kepemilikan sebuah sertifikat. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak, baik untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak tanah adalah suatu surat tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atau suatu bidang tanah tertentu. Surat tanda bukti hak itu, jika tanahnya sudah dibukukan. Buku tanah tersebut merupakan lembaran-lembaran daftar isian, dalam mana diisikan, dan dengan demikian merupakan surat-surat bukti, mengenai macam-macam hak atau tanah yang dibukukan, subyek yang mempunyainya, tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau

¹⁸Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari sudut pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1991), hlm. 14.

¹⁹*Ibid.*, hlm. 16.

gambar situasinya), dan hak-hak lain yang membebani. Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul.²⁰

Sebagai surat tanda bukti hak, maka fungsi sertifikat terletak pada bidang pembuktian. Dengan memiliki sertifikat hak atas tanah, maka dengan mudah dapat membuktikan:²¹

1. Ditinjau dari segi yuridis, yaitu:
 - a. Status hukum tanah yang kita kuasai atau miliki, yaitu tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atautah hak pengelolaan;
 - b. Bahwa nama yang tertulis dalam sertifikat itulah yang berhak atas suatu tanah;
 - c. Beban-beban yang mungkin ada diatas tanah tersebut, misalnya terdapat hak tanggungan atau jaminan hutang atau tidak;
 - d. Peristiwa-peristiwa hukum apa yang pernah terjadi atas tanah tersebut, misalnya : jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, serta peristiwa lainnya yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat hak tanah tersebut.
2. Ditinjau dari segi kadastraalnya, yaitu dapat mengetahui tanah mana yang dimiliki oleh seseorang (karena terdapat uraian mengenai letak, batas, dan luas suatu tanah).

Bilamana akan dilakukan perbuatan Jual Beli khususnya atas sebidang tanah, maka terlebih dahulu akan dilakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan, kemudian baru akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah tersebut. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata, pengertian akta ialah: suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian Unsur-unsur yang penting untuk suatu akta ialah Kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan Penandatanganan akta tersebut secara tertulis.²²

²⁰Soetomo, *Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak atas Tanah*, (Surabaya : Usaha Nasional, 1984), hlm. 90.

²¹Ibid., hlm. 92.

²²Soebekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta : Pradya Paramita, 1979), hlm. 23.

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Lebih lanjut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.²³

Pengertian pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, yang pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya ditujukan bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya (Sertifikat atas Tanah) dan pemeliharaan data yang tercantum didalam Sertifikat Hak atas Tanah tersebut.²⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.²⁵

²³A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : CV Mandar Maju, 2009), hlm. 88.

²⁴Harsono, *op. cit.*, hlm. 72.

²⁵*Ibid.*, hlm, 74.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.²⁶

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu:²⁷

1. Data fisik, yaitu mengenai tanahnya yang meliputi : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya;
2. Data yuridis mengenai haknya, yaitu haknya apa, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/97 ini dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan mengenai PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan

²⁶*Ibid.*, hlm, 79.

²⁷*Ibid.*, hlm, 73.

dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat Umum dalam hal ini adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Hal ini juga tercantum dalam Pasal 7 PP 24/97 yang menjelaskan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Objek Pendaftaran Tanah meliputi :²⁸

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Adapun yang menjadi tujuan diadakannya Pendaftaran Tanah, yaitu:²⁹

1. Adanya kepastian hukum bagi pemegang haknya agar dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah sebagai pemegang hak yang sah atas suatu bidang tanah;
2. Terciptanya tertib administrasi di bidang Pertanahan, yaitu setiap terjadi perubahan data terhadap sertifikat tanah, dilaporkan ke Kantor Pertanahan, agar data yang tercatat di Kantor Pertanahan adalah sama dengan keadaan yang ada di masyarakat;
3. Adanya kepastian hukum bagi pihak ketiga yang ingin memperoleh informasi mengenai suatu tanah agar dapat dipercaya kebenarannya dan dapat menghindari terjadinya perselisihan dibidang pertanahan.

²⁸Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No.3372, Ps. 9.

²⁹Supriadi, *op. cit.*, hlm. 164.

Meskipun telah diatur ketentuan mengenai kewajiban pendaftaran tanah seperti tersebut diatas, namun dalam perkembangannya, tetap saja ada Pihak yang tidak melakukan Pemeliharaan Data ataupun kegiatan Pendaftaran Tanah, sehingga menimbulkan sengketa yang terjadi di kemudian hari antara para pihak. Hal ini terjadi dalam kasus yang diangkat oleh Penulis dan dituliskan dalam Proposal ini, yaitu Kasus Putusan Nomor 388/ PDT.G?2002/ PN JKT.Bar.

Terjadinya kasus ini disebabkan oleh karena adanya gugatan dari R. Soesanto selaku Pembeli yang telah membeli sebagian bidang tanah dari Betot bin Bonteng selaku Penjual terhadap para ahli waris dari Betot bin Bonteng tersebut yang ternyata telah mendirikan bangunan diatas tanah yang telah ia beli dari Betot bin Bonteng sebelumnya. Objek tanah yang dibeli oleh Pihak R. Soesanto selaku Penggugat adalah 2 bidang tanah yang merupakan sebagian dari bidang tanah milik Bentot bin Bonteng seluas 0,652 Ha (nol koma enam ratus lima puluh dua Hektar), yang tercatat dengan No. C.874, Blok 33 D Kelas desa II, Jenis tanah D.II, atas nama Bentot bin Bonteng selaku wajib pajak, yang terletak di Desa Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, dengan total luas yang dibeli adalah 1.500 M2 (seribu lima ratus Meter Persegi).

Yang menjadi perdebatan dalam kasus ini adalah telah terjadinya atau telah dilakukannya Proses Jual Beli atas beberapa bagian bidang tanah, namun setelah proses atau kegiatan Jual Beli tersebut selesai, Pihak Pembeli yang baru (yaitu Penggugat) tidak melakukan tindakan balik nama terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang baru dibelinya tersebut. Sehingga setelah Pihak Penjual tersebut meninggal dunia, tanah tersebut secara otomatis menjadi bagian dari warisan untuk para ahli warisnya. Merasa tanah yang diwarisi tersebut adalah merupakan haknya, maka Penggugat selaku Pembeli menuntut dan memperkarakan kasus sengketa tanah ini ke Pengadilan. Namun oleh karena Penggugat tidak melakukan balik nama dalam Sertifikat, maka ia sulit untuk membuktikan bahwa Ia merupakan pemilik yang sah atas sebagian tanah yang telah ia beli sebelumnya. Kesulitan ini jelas akan menimbulkan kerugian bagi pihaknya selak, terutama bila mengingat ia bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik dan secara tidak langsung, ia juga telah kehilangan haknya untuk memiliki sebidang tanah tersebut.

Hal ini terbukti dari Putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Tinggi, yang memutuskan untuk tidak mengabulkan gugatan dari Penggugat (dalam hal ini selaku pembeli) dan menyatakan bahwa pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah para ahli waris dari Bentot bin Bonteng (dalam hal ini selaku penjual). Ketidakberdayaan pembeli yang beritikad baik untuk membuktikan hak nya dalam kasus Jual Beli tanah yang telah ia lakukan inilah yang membuat Penulis menjadi tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap adanya sengketa tanah ini dan menuangkan ke dalam tesis dengan judul: ” ANALISIS JUAL BELI TANAH YANG PERPINDAHAN HAK NYA TIDAK DISERTAI PROSES BALIK NAMA (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 388/PDT.G/2002/ PN JKT.BAR) ”.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi pokok permasalahan adalah :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, yang setelah terjadinya perbuatan hukum jual beli, ia tidak melakukan balik nama dalam Sertifikat Hak atas Tanah?
2. Bagaimana Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT bila pembuatan akta tersebut tidak dilengkapi dengan kelengkapan data-data atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut?

1.3. Metode Penelitian

Bentuk Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, yaitu: suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka.

Tipologi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Eksplanatoris dan Penelitian Preskriptif. Penelitian eksplanatoris yaitu: penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.

Dan Penelitian preskriptif yaitu: penelitian yang tujuannya memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.³⁰

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, yaitu peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA / Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sumber sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau menerangkan bahan hukum primer, yaitu buku-buku mengenai Hukum Pertanahan.

Alat pengumpul datanya adalah dengan studi dokumen atau studi pustaka, yang artinya mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³¹

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu dengan cara memaknai setiap data yang diperoleh oleh peneliti sendiri dan didasarkan pada studi kasus yang berguna untuk menambah simpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian ini. Jadi, Hasil Penelitian berupa Simpulan yang ditambahkan dengan studi kasus Putusan Nomor 388/PDT.G/2002/PN JKT BAR untuk memperkuat hasil temuan Penelitian.

³⁰Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

³¹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 14.

1.4. Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menguraikan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik namun setelah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah, ia tidak melakukan proses balik nama dan mengalami sengketa dengan pihak lain yang mengaku berhak atas tanah yang sama.

BAB III. PENUTUP

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan dan saran yang mungkin bermanfaat apabila menghadapi permasalahan serupa.