

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan positif dalam memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi semua orang tanpa membedakan status, yakni dengan memberikan surat tanda bukti yang lazim disebut dengan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tersebut akan tercapai dengan adanya peran serta dan dukungan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut baik oleh pemerintah selaku pejabat pelaksana pendaftaran tanah maupun kesadaran masyarakat selaku pemegang hak atas tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut Stelsel Negatif dengan Tendensi Positif, maksudnya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya atau tidak benar. Asas *nemo plus juris* mendasari sistem pendaftaran tanah tersebut, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data yang di peroleh dari pemohon hak tanah dari data itu. Kebenaran hukum ditentukan oleh hakim dalam proses peradilan. Jadi hak milik tanah yang sudah terdaftar dan memperoleh sertipikat telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum itu meliputi kepastian hak, kepastian objek, dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertipikat. Sertipikat tanah

merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut<sup>1</sup>.

Sertipikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian<sup>2</sup>. Hak – hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan<sup>3</sup>, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang mempengaruhi suatu hak milik<sup>4</sup>. pada dasarnya segala perbuatan hukum yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen. Apabila terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual, dilakukan pendaftaran tanah

---

<sup>1</sup> boedi Harsono, 2005. Hukum Agraria Indonesia, hlm 500

<sup>2</sup> Mark P. Thompson, Modern Land Law, First Published, New York: Oxford University Press, 2001 hlm. 88 – 89

<sup>3</sup> J.B Daliyo dan kawan – kawan, Hukum Agraria I, Cetakan 5, (Jakarta: Prehallindo 2001 hlm. 80

<sup>4</sup><http://asis.govt.ie>, “Registering a deed at the land registry” diakses tanggal 11 Oktober 2017 22:30

kemudian diterbitkan sertipikat tanah, yang merupakan surat bukti hak kepemilikan.

Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa hukum menghendaki kepastian. Pemegang sertipikat mempunyai tanda bukti hak yang kuat. Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain sebidang tanah<sup>5</sup>

Pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya<sup>6</sup>.

Pendaftaran Tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya<sup>7</sup>. Pendaftaran tanah akan dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota.

Adapun Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka Pemberian Hak Atas Tanah. Jika ditinjau berdasarkan Hak Atas Tanah, maka pembagian kewenangan tersebut, antara lain:

---

<sup>5</sup> Maria S.W, Sumardjono. 2001. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta. Kompas. hlm. 37

<sup>6</sup> Mandar maju. 2013. Hukum Pendaftaran Tanah, hlm. 4

<sup>7</sup> AP. Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung : Mandar Maju, 1994 hlm. 13

## Hak Milik

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a) Pemberian hak milik orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi)
- b) Pemberian hak milik orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi)
- c) Pemberian hak milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak atas milik atas tanah, terhadap tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi)
- d) Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  1. Transmigrasi
  2. Redistribusi tanah
  3. Konsolidasi tanah
  4. Program yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD)
  5. Pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai :

1. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan

2. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi)
3. Pemberian hak milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang penunjukkan Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, terhadap tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi).

#### Hak Guna Bangunan

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

1. Pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi)
2. Pemberian hak guna bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi)
3. Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.

Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai:

- a) Pemberian hak guna bangunan untuk orang perseorangan atas tanah yang luasnya lebih dari 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi)
- b) Pemberian hak guna bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi).

## Hak Pakai

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

1. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi)
2. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi)
3. Pemberian hak pakai untuk badan hukum swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi)
4. Pemberian hak pakai atas tanah hak pengelolah
5. Pemberian hak pakai aset pemerintah pusat dan pemerintah daerah

Kepala Kanwil BPN memberikan keputusan mengenai:

1. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 100.000 m<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi)
2. Pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi)
3. Pemberian hak pakai untuk badan hukum swasta, BUMN/BUMD atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi).

## Hak Guna Usaha

Kepala Kanwil BPN memberikan keputusan mengenai pemberian hak guna usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000.000 m<sup>2</sup> (dua juta meter persegi)

Kewenangan-kewenangan lainnya

Kepala kantor pertanahan memberi keputusan mengenai:

1. Pemberian izin kerjasama pemegang hak pengelolaan dengan pihak ketiga, jika dipersyaratkan dalam surat keputusan pemberian hak.
2. Pemberian izin perolehan tanah bagi Badan Sosial dan Keagamaan, jika dipersyaratkan dalam surat keputusan persetujuan bahwa badan hukum tersebut dapat memiliki tanah dengan hak milik.
3. Kepala Kanwil BPN memberikan keputusan mengenai penetapan tanah negara untuk menjadi tanah obyek *landreform*.
4. Kepala BPN menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum
5. Kepala BPN memberi keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan.

Menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, Pasal 15 menyatakan bahwa,

(1). Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2). Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, menyebutkan bahwa :

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atastanah, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai bentuk penyelenggaran pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subyek hukum, maka pemerintah mengeluarkan sertifikat tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

- (1) Sertipikat 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 hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah ini mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, Bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan pasal 19 UUPA, tetapi lebih menjadi tulang punggung yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.

Di Indonesia sistem pendaftaran tanah masih menimbulkan polemik. Masih banyak masyarakat Indonesia yang sukar untuk dapat mengatasi berbagai permasalahan yang timbul saat pendaftaran tanah dengan baik. Sebagian besar penduduk mengira masalah – masalah tersebut hanya dapat diselesaikan dengan uang. Cara instan ataupun cepat dilakukan, mereka berpikir dengan semakin besar mereka mengeluarkan uang maka akan semakin cepat pula penyelesaiannya. Padahal sesuai kenyataan, cara yang diambil ini salah.

Kita sering mendengar adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah. Contohnya adalah pada saat terjadinya proses peralihan hak atas tanah. Para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli tanah) mendatangi kantor PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), setelah semua dokumen yang dibutuhkan telah lengkap, pihak PPAT akan melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap keaslian sertifikat untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertipikat tanah dengan buku tanah di

Kantor Pertanahan. Pengecekan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang.

Akan tetapi, kadang kala terdapat masalah yang terjadi yang menyebabkan peralihan hak tidak dapat terjadi sebagaimana mestinya, meskipun pengecekan sertifikat telah dilakukan dan dinyatakan “aman dan bersih”.

Sebelum ditandatanganinya AJB biasanya dilakukan pengecekan sertifikat terlebih dahulu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kantor Pertanahan setempat. Adapun hasil pengecekan sertifikat tersebut harus dinyatakan sesuai dengan data yang terdapat pada buku tanah Kantor Pertanahan atau dengan istilah “aman dan bersih” dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan, Sehingga oleh PPAT dilanjutkan ke proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Akan tetapi terkadang persoalan yang timbul, pada saat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ataupun proses balik nama di Kantor Pertanahan tidak dapat di proses karena baru diketahui bahwa tanah tersebut terdapat berupa sita bangunan dari pengadilan, sedang dijaminkan ataupun telah ada dilakukan pemblokiran sebelumnya. Hal – hal tersebut berakibat sertifikat itu tidak dapat dilanjutkan proses balik nama atau peralihan haknya. Kerugian tentu saja ada pada pembeli, Karena dengan ditanda tanganinya Akta Jual Beli (AJB) berarti pembayaran harga jual beli telah lunas dan tidak dapat dibalik nama padahal pengecekan sertifikat sebelumnya telah dinyatakan “aman dan bersih”.

Adapun Salah Satu contoh kasus yang terjadi adalah pada peralihan hak untuk sertipikat hak milik Nomor : 20173/Mangkura (dahulu sertipikat hak milik Nomor : 608 / Maricaya) Kota Makassar. Dimana peralihan Hak tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2015 oleh PPAT Earli Fransiska Leman, S.H. Sebelum ditandatanganinya AJB tersebut, terlebih dahulu oleh PPAT telah dilakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan Makassar. Adapun hasil pengecekan dinyatakan bahwa sertipikat sesuai dengan data yang terdapat pada buku tanah Kantor Pertanahan atau dengan istilah sertipikat tersebut “bersih” dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan, sehingga oleh PPAT dilanjutkan ke proses penandatanganan AJB.

Akan tetapi persoalan kemudian timbul kemudian, saat proses pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan (proses balik nama) tidak dapat diproses karena baru diketahui bahwa, pada sebelumnya yakni pada tahun 1986 terdapat catatan berupa sita dari Pengadilan Negeri (PN).Hal tersebut berakibat sertifikat tersebut tidak bisa lanjutkan proses balik nama sebelum catatan sita tersebut diangkat. Kerugian tentu saja ada pada pembeli, karena dengan ditandatanganinya akta jual beli berarti pembayaran harga jual beli sudah lunas dan tidak dapat dibalik nama padahal pengecekan sertipikat sebelumnya dinyatakan “bersih”.

Berdasarkan permasalahan – permasalahan tersebut, Menarik untuk dikaji lebih lanjut mengenai Problematika apa saja yang dihadapi terhadap pengecekan sertipikat oleh Notaris / PPAT sebelum dilakukannya transaksi peralihan hak atas tanah,apakah pengecekan sertipikat sudah berjalan dengan efektif, serta apa Solusi dari Problematika pengecekan sertipikat. Karena pengecekan sertipikat

merupakan suatu hal yang penting guna menjamin kepastian data dalam transaksi (Jual Beli) dalam peralihan hak atas tanah. Atas dasar latar belakang inilah penulis melakukan penyusunan Tesis yang berjudul **“PROBLEMATIKA TERHADAP PENGECEKAN SERTIFIKAT OLEH NOTARIS/PPAT SEBELUM DILAKUKAN TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**

#### B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Prosedur Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah?
2. Bagaimana Problematika Terhadap Pengecekan Sertifikat Oleh Notaris / PPAT Sebelum Dilakukan Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah?
3. Bagaimana Solusi dari Problematika Terhadap Pengecekan Sertifikat oleh Notaris / PPAT Sebelum Dilakukan Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah?

#### C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun maksud dan tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji prosedur pengecekan sertipikat terhadap pencegahan sengketa tanah sebelum transaksi peralihan hak atas tanah
2. Untuk mengkaji problematika terhadap pengecekan sertifikat oleh Notaris / PPAT sebelum dilakukannya transaksi Peralihan Hak Atas Tanah
3. Untuk mengkaji solusi dari problematika pengecekan sertipikat oleh Notaris / PPAT sebelum dilakukan transaksi peralihan hak atas tanah

#### D. KEGUNAAN PENELITIAN

##### Manfaat Teoritis

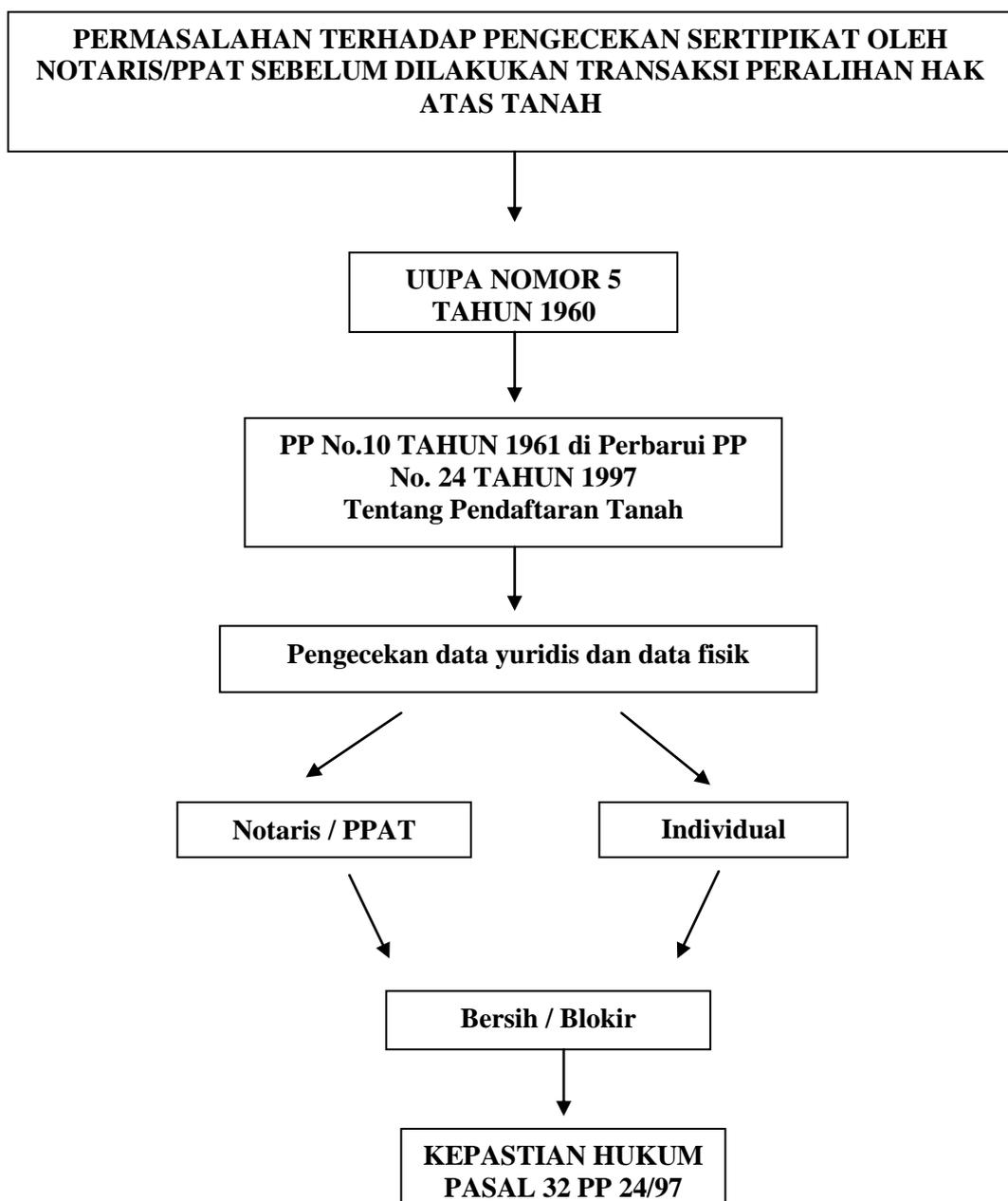
- a. Diharapkan dapat memberi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum perdata.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi berbagai pihak dalam hal ini kalangan akademis, kalangan penegak hukum, serta masyarakat umum.

##### Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan masukan untuk masyarakat pemilik tanah agar kepemilikan tanah dan penguasaan tanahnya dapat memperoleh status hak atas tanah, serta agar sertipikat tanahnya mendapatkan kepastian hukum dan kepastian bagi pemiliknya. Dengan demikian dapat menjadikan masukan untuk seseorang, kelompok atau badan hukum bahwa pentingnya mengetahui tentang riwayat tanah sebelum melakukan transaksi peralihan hak atas tanah
- b. Hasil Penelitian diharapkan dapat meminimalisir permasalahan terhadap pengecekan sertifikat tanah sebelum dilakukannya transaksi jual beli dalam peralihan hak atas tanah

## E. KERANGKA KONSEPTUAL DAN KERANGKA TEORI

### 1. Kerangka Konseptual



Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian<sup>8</sup>.

a. Problematika

Pengertian Problematika Istilah problema/problematika berasal dari bahasa Inggris yaitu, *problematic* yang artinya persoalan atau masalah. Sedangkan dalam bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan, yang menimbulkan permasalahan.<sup>9</sup>

Sedangkan ahli lain mengatakan menyatakan bahwa definisi problematika/problema adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang diharapkan dapat menyelesaikan atau dapat diperlukan atau dengan kata lain dapat mengurangi kesenjangan itu.<sup>10</sup>

b. Pengecekan

Pengecekan disini merupakan suatu proses melakukan atau memastikan keadaan sesuai dengan kenyataan yang ada. memeriksa, memantau, mengontrol, mencocokkan, meneliti, serta

---

<sup>8</sup>Paulus Hadisoeparto, 2009, *dkk, Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, h.18, 19.

<sup>9</sup>Debdikbud, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta : Bulan Bintang, 2002), hlm. 276

<sup>10</sup>Syukir, Dasar-dasar Strategi Dakwah Islami, (Surabaya : Al-Ikhlash, 1983), hlm. 65

melakukan pembuktian mengenai suatu data apakah telah sesuai dengan kenyataan yang ada ataupun belum sesuai. Bertujuan untuk memastikan Data fisik dan Data yuridis telah sesuai dengan kenyataan yang ada.

- a) Data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar ,termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya
- b) Data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban – beban lain yang membebaninya.

c. Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah di indonesia menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan dalam peraturan pemerintah dalam pasal 19 ayat (1) tersebut dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah hanya untuk kepentingan pemberian jaminan kepastian hukum. Pelaksanaan dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, menurut pasal 19 ayat (1) UUPA di instruksikan kepada pemerintah dengan maksud perencanaan, perorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut mencakup tentang inisiatif, metode/cara, dana/biaya, sumber daya manusia dan sarana prasarana dilakukan oleh pemerintah, dikenal kemudian dengan pendaftaran tanah sistematis. Dengan ditetapkannya

UUPA 19 ayat (1) pendaftaran tanah harus diatur dalam peraturan pemerintah, maka peraturan pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran ini mempunyai landasan yang kuat.

Ditegaskan dalam ayat (2) yang menetapkan ruang lingkup dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, yakni bahwa pendaftaran tanah itu meliputi :

- a) Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan tanah.
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c) Pemberian surat-surat tandak bukti hak, yakni sebagai alat bukti yang kuat.

Dengan demikian yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (2) mengatur tentang ruang lingkup kegiatan kadaster dan ketentuan pendaftaran hak. Oleh karena itu pendaftaran tanah sebelum berlakunya UUPA mempunyai arti yang lebih sempit dari pendaftaran tanah yang dirumuskan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA<sup>11</sup>.

1. Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Sebagai ketentuan pelaksanaan dari pasal 19 ayat (1) UUPA, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini meliputi kadaster dan pendaftaran hak. Pendaftaran hak-hak atas tanah tersebut

---

<sup>11</sup>Mandar Maju.2013.Hukum Pendaftaran Tanah hlm. 83

harus dilakukan setelah bidang-bidang tanah yang menjadi objek hak telah diukur dan di petakan. Jika bidang tanah tersebut belum diukur dan dipetakan maka hak-hak yang bersangkutan belum dapat didaftarkan dalam daftar-daftar umum penundaan pendaftaran hak-hak atas tanah akan menimbulkan kesulitan bagi pengalihan hak atas tanah tersebut, UUPA telah menjadikan pendaftaran tanah sebagai syarat bagi peralihan hak atas tanah.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Maka dari itu dibuatlah peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disamping untuk mencabut juga untuk menyempurnakan substansi peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Yaitu dalam hal :

- a) Pengertian pendaftaran tanah
- b) Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah
- c) Prosedur Pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat dan disederhanakan.
- d) Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah
- e) Dimungkinkan pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan
- f) Penegasan tentang seripikat
- g) Pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Definisi Pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang meliputi : Pengukuran , Perpetaan dan Pembukuan tanah, Pendaftaran Tanah Dan Peralihan Hak Atas Tanah serta Pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

d. Sertipikat

Sertifikat Tanah merupakan Surat tanda bukti kepemilikan yang kuat atas bidang tanah. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertipikat sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertipikat adalah untuk dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut sebagai hak yang bersangkutan.

Ada 2 macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a) Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
- b) Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Dr. Urip Santoso, SH. MH. , Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah hlm.272

Sertipikat dijelaskan sebagai alat bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak akan bersifat mutlak apabila memenuhi beberapa unsur berikut:

- a) Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b) Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c) Tanah dikerjakan secara nyata
- d) Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikatnya, sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.
- e. Jual Beli Tanah

Jual beli Tanah merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “Penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “Pembeli”. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala

adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

Jual Beli Tanah menurut Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1457 yang berbunyi “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

pasal 1458 yang berbunyi “Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”.

pasal 1459 yang berbunyi “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”.

Dalam jual beli agar tidak ada ditemukan sengketa dikemudian hari ada hukum jual beli yang harus dipenuhi, yaitu rukun-rukun jual beli antara lain yaitu:

- a. Adanya Penjual dan Pembeli
- b. Adanya Barang yang dimiliki
- c. Adanya Alat untuk melakukan pembayaran ( Uang ).

Ada 4 syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah,yaitu:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Yaitu, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis dihadapan Notaris/PPAT.
2. Syarat Cakap. Yaitu , Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah merupakan orang-orang yang dianggap cakap, yaitu telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak sedang berada dibawah pengampuan.
3. Syarat Hal tertentu. Yaitu, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat diatasnya, maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat Kausal atau sebab tertentu. Yaitu, Dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Effendi perangin mengatakan bahwa Objek jual-beli adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual-beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.<sup>13</sup>

Jual Beli Tanah merupakan suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk

---

<sup>13</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1994) hlm. 8

membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi<sup>14</sup>.

d. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang semula dan menjadi hak pihak

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha

---

<sup>14</sup>Denyelfaruq. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .<https://denyelfaruq.wordpress.com/> Disyunting pada 11 oktober 2017 23:55

3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan.
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas,yang ditetapkan dalam Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu:
  - a) Hak Gadai
  - b) Hak Usaha Bagi Hasil
  - c) Hak Menumpang
  - d) Hak Sewa Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.

Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah yaitu, beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjukkan pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Peralihan atau Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak

dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

e. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 disebutkan bahwa pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Menurut pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Sedangkan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>15</sup>

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikankewenangan untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta

---

<sup>15</sup>Boedi Harsono, Djambatan, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2002 hlm.138

surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. PPAT mempunyai kewenangan yang berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Boedi Harsono, Menyatakan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT berkedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

## 2. Kerangka Teoritis

Gustav Radbruch dalam Sudirman<sup>16</sup> mengemukakan bahwa ada tiga nilai dasar yang harus terdapat dalam hukum yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

a. Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum. Penekanan yang lebih cenderung kepada asas keadilan dapat berarti harus mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat, yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Pengambil kebijakan harus mampu mengakomodir segala ketentuan yang hidup dalam masyarakat berupa kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis.

b. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.<sup>17</sup> Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi

---

<sup>16</sup>Sudirman, A. *Hati nurani hakim dan putusannya, suatu pendekatan dari perspektif ilmu hukum perilaku (behavioral jurisprudence): Kasus hakim Bismar Siregar*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 5.

<sup>17</sup>Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hlm. 25

batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir), logis, dan mempunyai daya/kemampuan untuk mengetahui apa yang seharusnya terjadi dan apa yang diharapkan untuk terjadi dari suatu hukum, melalui pembacaan terhadap teks aturan hukum dan peraturan perundang-undangan.<sup>18</sup>

## F. METODE PENELITIAN

### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang sudah ada sejalan dengan pengamatan di lapangan penelitian, kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan acuan untuk memecahkan masalah.

Pendekatan empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer. Penyelenggaraan pendekatan empiris dilakukan untuk memperoleh keterangan tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong pelaksanaan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

---

<sup>18</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.202.

Pendekatan yuridis empiris ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungan dengan aspek hukum dan realita yang terjadi dalam pelaksanaan sertifikasi hak atas tanah.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengkategorikan sebagai penelitian yang bersifat *deskriptif*. Bersifat *deskriptif* disinimaksudnya penelitian yang bertujuan untuk melukiskan keadaan obyek atau peristiwa juga akan mengambil simpulan secara umum dari masalah yang dibahas.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini membutuhkan dua jenis data. Data yang akan dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer adalah pengumpulan data di lapangan melalui wawancara langsung dari narasumber, bertanya langsung pada pihak-pihak yang dianggap mengetahui dan memahami tentang persoalan yang sedang diteliti

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan.

Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka, dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti Peraturan Perundang-undangan serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Data yang diperoleh digunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoretis. Lebih lanjut, data primer dan sekunder yang digunakan meliputi :

1). Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) KUHPperdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria;
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;

2). Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang digunakan untuk menjelaskan dan menganalisa bahan hukum primer yaitu berupa buku-buku teks, artikel ilmiah, jurnal, majalah, surat kabar, internet, makalah, serta bahan-bahan yang dapat mendukung data.

3).Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan aktifitas yang sangat berhubungan erat dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk dianalisa sesuai dengan harapan. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Kepustakaan

Penelitian Kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

b. Wawancara

Wawancara dengan melakukan tanya jawab dengan responden yang dijadikan sebagai narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang mengarah pada permasalahan.

Narasumber yang akan dipilih adalah yang memiliki kapasitas, kompetensi dan korelasi dalam penelitian ini. Yaitu meliputi:

- a) Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar
- b) Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Cara wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok-pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara. Wawancara bebas terpimpin ini dimaksudkan agar memperoleh jawaban spontan dan gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti.

Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka, artinya yang subyeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

## 5. Metode Analisis Data

Analisa data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang diuraikan dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan memahami hasil analisis.

Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan kemudian di analisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode interpretasi yaitu data yang telah dikumpulkan kemudian dideskripsikan secara kualitatif.

## G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mendapat gambaran secara menyeluruh, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara sistematis. Oleh karenanya, penulis menggunakan sistematika penulisan tesis sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini penulis menjabarkan pendahuluan dari penyusunan tesis ini, yang di dalamnya mencakup Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, pada bab ini penulis menjelaskan mengenai pokok bahasan pustaka, yaitu Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Tentang Sertipikat, Tentang Transaksi Jual Beli Tanah, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Peralihan Hak Atas tanah. Kajian Islam tentang Peralihan Hak Atas Tanah.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini merupakan inti dari pembahasan di dalam tesis ini, yaitu Prosedur Pengecekan Sertipikat terhadap pencegahan Sengketa Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Problematika Terhadap Pengecekan Sertipikat oleh Notaris/PPAT Sebelum dilakukan Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah, Serta Solusi Problematika Terhadap Pengecekan Sertipikat oleh Notaris/PPAT sebelum dilakukan Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah

BAB IV Penutup, Kesimpulan dan Saran.