BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia di muka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani, sehingga bagi bangsa Indonesia tanah memiliki arti yang cukup penting. Pesatnya pertumbuhan penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia mengakibatkan tanah saat ini juga difungsikan sebagai tempat kegiatan industri dan usaha-usaha lainnya, bangunan komersial dan lain sebagainya. Hal ini mengakibatkan dari masa ke masa permintaan akan tanah akan terus bertambah sedangkan persediaannya terbatas, karena tanah merupakan sumber daya alam yang jumlahnya tetap dan tidak bertambah.

Pesatnya peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, juga memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini meningkatkan potensi munculnya

konflik-konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan atau disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.[1]

Hampir separuh penduduk Indonesia menggantungkan jalannya roda perekonomian mereka di sektor pertanahan, baik dalam skala kecil, menengah bahkan dalam skala besar. Sementara kondisi tata kota di Indonesia dewasa ini sering berubah-ubah sehingga menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, hal ini juga linier dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. Dengan kondisi yang ada, banyak sekali bermunculan kasus-kasus sengketa tanah. Dengan undang-undang pertanahan yang ada, diharapkan sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan. Untuk itu pemerintah yang diakili oleh instansi yang berwenang mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan.

Lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA, pada pasal 19 dinyatakan untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, dan alat bukti ini merupakan bukti kuat mengenai kepemilikan tanah atau yang kita kenal dengan sertifikat hak atas tanah.

---

[1] Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, h. 2

Ada dua upaya untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan. Pertama, dengan jalan menyediakan perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas. Kedua, dengan jalan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.[2]

Kepastian hukum yang mengangkut pertanahan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah meliputi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Kepastian terhadap subyek hak yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
2. Kepastian tentang objek hak mengenai letak tanah, batas-batas tanah dan luas bidang tanah.

Agar dapat tercapai maksud tersebut, maka dalam pelaksanaannya, kepada pemegang hak yang terdaftar tersebut akan diberikan suatu tanda bukti hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya yang telah didaftar.

Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), pihak yang berperan penting dalam tertib pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. (PPAT). Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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

[2] *Ibid*, h. 90

susun.[3] Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai atau tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Salah satu kewenangan PPAT adalah perbuatan hukum mengenai pembuatan akta jual beli. Mengenai perbuatan hukum mengenai jual beli, sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang di lakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan pebuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.[4]

---

[3] Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

[4]Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Edisi Revisi Jakarta, h. 298

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT.[5] Sebagai perbandingan, dalam hal jual beli hak milik atas tanah, dikenal *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum) dan *registration of title*. Penggunaan sistem *registration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli ialah pada saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli, yakni pada saat didaftar oleh *overschrijvings ambtenaar*.

Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah tetjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan berserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum di bayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga telah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.[6] Hak milik atas tanah baru beralih

[5] Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 55

[6] Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 129

kepada pembeli jika teiah dilakukan penyerahan yuridis (*yuridis levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1 *Overschrijvings Ordonantie*, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.[7]

Jadi menurut *registration of deedsm*, pendaftaran perbuatan hukum yang dilakukan, yaitu penyerahan yuridis, misalnya menciptakan hak atas tanah baru, memberikan hipotik kepada kreditor, memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Terhadap perbuatan hukum tersebut dibuat aktanya oleh *Overschrijvings Ambtenaar*.[8] Sistem *registration of deeds* juga dianut oleh sistem *Common Law* (sistem *Anglo Saxon*), yaitu peralihan hak terjadi pada saat terjadi penyerahan perbuatan hukum dari penjual kepada pembeli pada saat *closing*. Yang didaftar adalah perbuatan hukumnya dalam rnengalihkan suatu hak. Pendaftaran tanah menurut sistem ini merupakan suatu unsur dalam peralihan hak dari penjual kepada pembeli.[9]

Di Indonesia, sistem *registration of deed* pernah berlaku sebelum berlakunya UUPA, yakni yang pernah diatur dalam *Oveschrijvings Ordonantie* 1834. Dengan *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah. Namun, setelah berlakunya UUPA sistem pendaftaran tanah

---

[7] *Boedi harsono, Op.cit*,, 1997, h. 12

[8] *Ibid*, h. 52

[9] Maria Sumardjono, *Op.cit.,*1982, h.56

registration of deed tidak diberlakukan lagi. Hal ini disebabkan karena akta pemindahan hak atas tanah tidak dibuat oleh notaris, melainkan oleh *Overschrijvings Ambtenaar*. Setiap kali diadakan pemindahan hak wajib dibuat akta sebagai buktinya. Dalam akta tersebut memuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut. Artinya untuk memperoleh data yuridis lengkap harus dilakukan *tittle search* terhadap seluruh akta-akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.

Pendaftaran tanah dengan sistem ini menyulitkan dan memerlukan waktu yang lama, manakala seseorang mencari keotentikan akta yang sah untuk memperoleh hak milik atas tanah. Untuk keperluan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan suatu sistem pendaftaran tanah yang disebut *registration of title* (Torrens System). Dalam sistem *registration of title* ini, setiap penciptaan hak baru, peralihan hak termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi akta tersebut tidaklah didaftar, melainkan haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar. Dengan demikian, akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak atau peralihan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah, tidak perlu lagi mempelajari seluruh akta tanah yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak atau perubahan pemegang hak yang dicatat dalam register

yang disediakan untuk itu. Register tersebut dalam sistem yang dianut UUPA, dilaksanakan lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang disebut Buku Tanah.[10]

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menganut sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, di mana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat berlaihnya hak kepada pembeli adalah pada saat Jual beli dilakukan di hadapan PPAT.[11] Namun demikian, untuk mengikat pihak ketiga termasuk Pemerintah, setelah dilakukan jual beli di hadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT harus menghindari hal-hal yang dapat menimbulkan terjadinya sengketa, jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. Karena akta PPAT merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Di samping itu, akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir dan tata cara yang telah ditentukan. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.[12] Agar transaksi jual beli bisa

---

[10] Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, 2005, *Hak Tanggungan*, Edisi I, Prenada Media, Jakarta, h.168

[11] Maria Sumardjono, *Loc.cit*, 1982, h.56

[12] Harun Al-Rasyid, 1987, *Sekilas tentang jual Beli Tanah*, Cetakan I, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.64

dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.

Di daerah pedesaan keberadaan PPAT masih jarang, oleh karena itu Camat atau Kepala Desa berperan menjadi PPAT sementara. Namun ada Camat atau Kepala Desa yang belum ditunjuk oleh Pejabat yang berwenang sebagai PPAT sementara, seperti halnya di Kabupaten Magelang, Setiap tahun di Kabupaten Magelang banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah, yang banyak menimbulkan sengketa pertanahan karena kurangnya PPAT, PPAT sementara yang kurang cakap, serta pengetahuan masyarakat yang masih kurang tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Permasalahan masih jarangnya Pejabat PPAT di pedesaan dan belum ditunjuk atau kurang cakapnya PPAT Sementara di Kabupaten Magelang mengakibatkan banyak akta jual beli tanah yang dibuat tanpa melalui prosedur yang benar, sehingga akan menimbulkan akibat hukum karena tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah. Hal ini yang melatarbelakangi penulis untuk menulis Tesis dengan judul **"Akibat Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Acara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk-bentuk akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang?
2. Apa yang menjadi faktor penyebab Akta Jual Beli Tanah tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang?
3. Bagaimana akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk-bentuk akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor penyebab Akta Jual Beli Tanah tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapaun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
    a. Untuk dapat mengembangkan kemampuan berfikir penulis sehingga dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa perkuliahan.
    b. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang.
2. Manfaat Praktis
    a. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan, dalam hal akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang.
    b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum dibidang pembuatan akta jual beli tanah.

c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

d. Terakhir diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat untuk memperoleh informasi dan pengetahuan hukum tentang akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang.

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.

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.[13] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atass Satuan Rumah Susun.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

> Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

[13] Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h.69.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah: suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat d mana akta itu dibuat.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

1) Akta Jual Beli
2) Akta Tukar Menukar
3) Akta Hibah
4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
5) Akta Pembagian Hak Bersama
6) Akta Pemberian Hak Tanggungan
7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

8) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

9) Jual Beli Tanah

Istilah jual beli hak atas tanah juga disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat 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 dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.[14]

Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.[15]

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

[14] Rudy malik, *op.cit*., h. 76.

[15] Boedi Harsono, *op.cit.,* h. 211

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.[16]

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.[17]

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.[18] Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka

[16] *Ibid.,* h. 425

[17] Adrian Sutedi, *op.cit.,* h. 80

[18] *Ibid.,* h. 53.

waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

Bagaimana apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

b. Jual Beli Tanah

Istilah jual beli hak atas tanah juga disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat 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 dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah

satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.[19]

Lembaga jual beli hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, sehingga jual beli hak atas tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Kepentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.[20]

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing

[19] Rudy malik, *op.cit*., h. 76.

[20] Boedi Harsono, *op.cit.,* h. 211

pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.[21]

Pihak pembeli harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak penjual, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.[22]

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan dihadapan PPAT, maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi PPAT sifatnya tertutup, tetapi PPAT wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.[23] Setiap pembuatan akta di hadapan PPAT, harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh PPAT yang bersangkutan untuk didaftar.

---

[21] *Ibid.,* h. 425

[22] Adian Sutedi, *op.cit.,* h. 80

[23] *Ibid.,* h. 53.

Bagaimana apabila masyarakat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Tentunya perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak pembeli. Secara normatif sertipikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertipikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

c. Akta Jual Beli Tanah

Menurut pasal 1868 KUH Perdata akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Akta otentik meliputi tiga unsur yaitu:

1) Dibuat dalam bentuk tertentu
2) Dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu
3) Tempat dibuatnya akta.[24]

[24] Salim H.S, 2016, *Teknik Pembuatan Akta satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 17

Akta jual beli tanah merupakan salah satu bentuk akta otentik. Adapun prosedur pembuatan akta jual beli hak atas tanah untuk tanah yang sudah besertifikat dengan syarat :

Dari pihak penjual:

1) Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual
2) Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP).
3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
4) Surat pernyataan persetujuan menjual istri atau suami bagi yang telah berkeluarga
5) Kartu Keluarga (KK).

Dari pihak pembeli:

1) Bukti identitas beruapa KTP
2) Kartu Keluarga (KK)
3) Uang tunai untuk pembayaran di hadapan PPAT atau bentuk pembayaran lain yang telah disepakati penjual dan pembeli, seperti cek dan bilyet giro.

Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah untuk tanah yang sudah besertifikat dengan syarat :

1) Surat permohonan konversi.
2) Foto copy KTP penjual dan pembeli.
3) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
4) Surat pernyataan persetujuan menjual dari istri atau suami bagi yang telah berkeluarga;

5) Surat pernyataan calon penerima hak (pembeli).

6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari KPT.

7) Surat tanda bukti hak atas tanah dari kepala desa.

8) Surat tanda bukti biaya pendaftaran.[25]

d. Pendaftaran Tanah

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah:

> Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetap dipertahankan tujuan dari pada pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang dilaksanakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan menjamin hak-hak pertanahan.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah :

---

[25] Samun Ismaya, 2001, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Cet. I, ,Yogyakarta, h. 81

1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undangundang[26].
2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3) Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

   Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib admistrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan

[26] *Ibid*, h. 472

hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[27]

2. Kerangka Teoritis

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.[28] Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu[29], yang diperinci lagi oleh Soerjono Soekanto dalam kegunaan teori sebagai berikut:[30]

1) Untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
2) Sebagai suatu ikthisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
3) Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

---

[27] *Ibid*, h. 474

[28] Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Graffiti, Jakarta, h. 8

[29] Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.73

[30] Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta, h.121

Karena itu teori-teori hukum akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan tesis ini adalah :

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu. Keteraturan masyarakat

berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Pengertian kepastian hukum tersebut sejalan dengan pendapat dari E. Fernando M. Manulang mengemukakan,[31] pengertian kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggungjawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan negara.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif .[32]

---

[31] E. Fernando M. Manulang, 2016, *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Cetakan: I, Kencana, h. 94.

[32] *Ibid.,* h. 95.

Menurut Sudikno Mertokusumo,[33] kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Dalam Amandemen Pasal 281 (1) UUD 1945, prinsip legalitas diadopsi, dan ini menjadi momen kebangkitan kembali gagasan legalitas dalam pemikiran hukum di Indonesia, setelah sekian lama gagasan ini ditampung dalam KUH Pidana. Prinsip yang dahulu lazim dikenal dalam ranah hukum pidana, kini telah keluar hingga ke ranah perdata dan ketatanegaraan. Legalitas diklaim oleh para yuris sebagai turunan dari paham legisme.

Ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, disebutkan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Bumi, air dan kekayaan alam merupakan kekayaan nasional dan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, termasuk dalam pengertian dikuasai adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan,

[33] Sudikno Mertokusumo, 2006, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Keempat, Yogyakarta, h. 160

persediaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan kekayaan alam, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang (subjek hukum) dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam di Indonesia. Dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat merupakan tujuan negara untuk mensejahterakan masyarakatnya. Pada hakekatnya tugas negara bersama rakyat mempunyai tanggung jawab bersama untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, memberikan perlindungan terhadap rakyatnya dan menciptakan suatu kepastian hukum dan kedudukan hukum yang jelas.

Hukum di negara berkembang ada 2 (dua) pengertian tentang kepastian hukum menurut *Gustav Radburch* yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin *kepastian oleh karena hukum* menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna.

Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum *(rechtswerkelijheid)* dan undang-undang tersebut tidak ada

istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.[34] Selain itu disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.[35] Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:[36]

> Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan

---

[34] E. Utrecht, 1959, *Pengantar dalam Hukum Indonesia,* Cetakan keenam, Penerbit Balai Buku Ichtiar, Jakarta, h. 26

[35] *Ibid*, h. 25

[36] Setio Dwi, *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, diakses melalui sharingaboutlawina.blogspot.co.id pada 11 Agustus 2019 pukul 09.15 WIB.

pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta,[37] yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accesible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

[37] Sidharta Gautama, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, h. 85.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.[38]

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:[39]

1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;

[38] *Ibid.*

[39] Lon Fuller, 1971, *Morality of Law,*Yale University, New Haven, h. 54-58.

7) Tidak boleh sering diubah-ubah;
8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Berdasarkan uraian diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum

dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.[40]

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan[41].

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni

---

[40] Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 55

[41] Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu[42].

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
b. Jaminan kepastian hukum.
c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.[43]

---

[42] Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 38
[43] Soerjono Soekanto,1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 3.

Pada hakekatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.[44]

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematik, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematik adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode penelitian yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan

[44]*Ibid*, h. 5.

tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.[45]

Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

   Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis normatif.* Yang Penulis maksud yaitu meneliti dan mempelajari hukum sebagai studi *law in action* karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial yang lain studi hukum *law in action* merupakan studi sosial *non doctrinal* dan bersifat empiris.[46] Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian *non doctrinal* yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut sebagai *Socio Legal Research.*[47] Dengan Pendekatan *yuridis sosiologis* diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas akibat hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah.

---

[45] Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, h.6

[46] Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, h. 34

[47] Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafika Persada, Jakarta, h. 42

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.[48] Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematik mengenai segala hal yang berhubungan dengan akibat hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang.

3. Sumber dan Jenis data

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi sumber hukum primer yaitu perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 1457 KUHPerdata tentang jual beli tanah, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan.

Sumber data sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum, antara lain: berupa literatur, karya ilmiah,

[48] Sumardi Suryabrata, *1993, Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, h.19

hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian serta bahan hukum tesis yaitu kamus hukum.

Adapun sumber data tersier yaitu bahan hukum yang menguatkan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan metode wawancara dan telaah kepustakaan (*study document*) yang dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan, untuk mendapatkan data primer digunakan teknik wawancara. Wawancara akan dilakukan dengan PPAT di Kabupaten Magelang, Petugas Kantor Pertanahan di Kabupaten Magelang, serta para pihak yang melakukan jual beli tanah. Sedangkan teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisisnya, akan digunakan cara *deskriptif analitik*, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari

hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.[49] Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif yaitu:

a. Analisis Deskriptif yaitu dengan memilih data yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya dari wawancara di lapangan, analisis menggunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal-hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang sifatnya umum.
b. Analisis Kualitatif yaitu dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari wawancara lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman yang sistematis dan menyeluruh untuk menjawab masalah yang diteliti

G. Sistematika Penulisan

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistimatika penulisan yang disusun sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian,

[49] Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 25

manfaat penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka konseptual dan kerangka teori yang digunakan serta Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan mengenai Tinjauan Pustaka berisikan Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, meliputi Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Dasar Hukum PPAT, Macam-macam PPAT dan Wilayah Kerjanya, Tugas dan Wewenang PPAT, Perlindungan Hukum bagi PPAT, Pemberhentian PPAT; Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT , meliputi Pengertian Akta Otentik, Fungsi Akta PPAT; Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, meliputi, Pengertian Tanah, Jenis-jenis Hak Tanha, Pengertian Jual Beli, Syarat Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli, Prosedur dan syarat-syarat Penandatanganan Akta Jual Beli, Pajak Atas Tanah untuk Jual Beli; Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi Pengertian Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Cara Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah; dan Tinjauan Umum Jual Beli dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini berisi analisis mengenai hasil penelitian dan pembahasan, khususnya membahas tentang bentuk-bentuk akta jual beli tanah

yang tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang, faktor penyebab Akta Jual Beli Tanah tidak sesuai dengan tata cara Pembuatan Akta Tanah di Kabupaten Magelang, dan akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata acara pembuatan akta tanah di Kabupaten Magelang.

Bab IV Penutup

Bab ini merupakan bagaian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.