

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**

Tesis



Oleh:

WAHYU BASKORO

Nim : MKn. 21301800221

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**

Tesis

Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna mencapai
derajat S2 dalam Kenotariatan



Oleh:

WAHYU BASKORO

Nim : MKn. 21301800221

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**

Tesis

Oleh

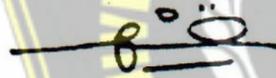
WAHYU BASKORO

Nim : MKn. 21301800221

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing I
Tanggal,



Dr. H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum
NIDN. 06-0612-6501

Pembimbing II
Tanggal,



Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H
NIDN. 06-0408-5701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Maryanto., S.H., M.H
NIDN. 06-2908-6301

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DENGAN AKTA JUAL BELI
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**

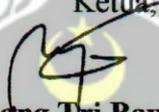
Tesis

Oleh :

WAHYU BASKORO

Nim : MKn. 21301800221
Program Studi : Kenotariatan
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal : **30 Agustus 2021**
Dan dinyatakan : **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

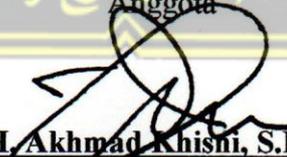
NIDN : 06-0707-7601

.Anggota


Dr. H. Amin Purnawan., SH., Sp.N., M.Hum

NIDN. 06-0612-6501

Anggota


Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H

NIDN : 06-0408-5701

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan


Dr. Maryanto., S.H., M.H,

NIDN. 06-2908-6301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : WAHYU BASKORO

N I M : MKn. 21301800221

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2021



WAHYU BASKORO

MKn.21301800221

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : WAHYU BASKORO

NIM : MKn. 21301800221

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Alamat Asal :

No. HP/Email :

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir / Skripsi / Tesis / Disertasi*~~ 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

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2021

Yang menyatakan



Wahyu Baskoro
WAHYU BASKORO
MKn.21301800221

*Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya,”

(Qs. Al-baqarah : 282)

Persembahan

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Istriku tercinta yang tidak lelah menemani dan mensupport hingga sekarang.
2. Orangtuaku tersayang yang selalu mendoakan, mencurahkan kasih sayang dan mendukung hingga sekarang.
3. Seluruh Keluarga Besar yang selalu memberi semangat, dukungan dan do'a.
4. Sahabat dan teman-teman tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.”

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Drs. Bedjo Santoso, M.T, Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto., S.H., M.H, selaku ketua program studi Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Dr.Bambang Tri Bawono.,SH., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr.H. Amin Purnawan.,SH., Sp.N., M.Hum selaku Pembimbing penulis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis.
6. Para dosen pengajar dan staff, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Kiranya Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 2021

Penulis,

WAHYU BASKORO
MKn.21301800221

ABSTRAK

Surakarta merupakan kota yang maju karena banyak pembangunan. Banyak pembangunan membuat banyak kebutuhan akan tanah. Untuk mendapat kepastian hukum serta memperkuat pembuktian tentang kepemilikan dari jual beli tersebut masyarakat mendaftarkannya di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum

Tujuan penelitian ini adalah untuk: 1) Menganalisis Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. 2) Menganalisis hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. 3) Mengetahui dan menganalisis solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Pengumpulan data primer dan sekunder diperoleh dengan teknik wawancara dan studi pustaka.

Adapun hasil penelitian adalah: 1) Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dimulai dengan tahap pelaksanaan transaksi jual beli antara penjual dengan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli harus dibuatkan Akta jual beli oleh PPAT, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah proses pendaftaran selanjutnya menunggu verifikasi data dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat. 2). Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat, lamanya SOP Proses Balik Nama Sertifikat Yang Bukti Kepemilikannya Masih Berupa Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan, dan kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah. 3). Solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, mengadakan penyuluhan, membenahi SDM malalui kursus/pelatihan dan membenahi administrasi pengorganisasian.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pendaftaran tanah, Sertifikat

ABSTRACT

Surakarta is a developed city because of many developments. A lot of development makes a lot of need for land. To get legal certainty and strengthen proof of ownership of the sale and purchase, the people register it at the local Land Office. Registration of transfer of rights at the Land Office is not a requirement for the validity of land sale and purchase transactions and registration here only serves to strengthen the evidence against third parties or the public.

The objectives of this study are to: 1) Analyze the implementation of registration of the transfer of rights to land and / or buildings with the Sale and Purchase Deed at the Surakarta City Land Office. 2) Analyzing obstacles in the implementation of the registration of the transfer of rights to land and or buildings with the Sale and Purchase Deed at the Surakarta City Land Office. 3) Knowing and analyzing solutions to overcome obstacles in implementing the registration of the transfer of rights to land and / or buildings with a Sale and Purchase Deed at the Surakarta City Land Office

This research is a normative juridical approach, with descriptive analysis research specifications. Primary and secondary data collection was obtained by interview and literature study techniques.

The results of the study are: 1) The registration of the transfer of rights to land and buildings with the Sale and Purchase Deed at the Surakarta City Land Office begins with the stage of carrying out the sale and purchase transaction between the seller and the buyer. After that the sale and purchase transaction must be made a sale and purchase deed by the PPAT, then the PPAT is brought to the Land Office to be registered as a certificate of ownership for the apprentice to the new land rights. After the registration process is then awaiting verification of data from the Land Office to issue certificates.2). The obstacle in implementing the registration of the transfer of rights to land and / or buildings with a Sale and Purchase Deed at the Surakarta City Land Office is that there are still many low levels of education resulting in a lack of public legal awareness, the length of the SOP for the process of transferring the name of a certificate whose proof of ownership is still in the form of a letter C) Kelurahan, and the lack of counseling provided to the community regarding the importance of registering the transfer of land rights due to sale and purchase, and land certification. 3). The solution to overcoming obstacles in implementing the registration of the transfer of rights to land and / or buildings with a Sale and Purchase Deed at the Surakarta City Land Office is to provide or publish brochures on the importance of registering the transfer of land rights due to buying and selling, holding counseling, fixing human resources through courses / training and fixing the organizing administration.

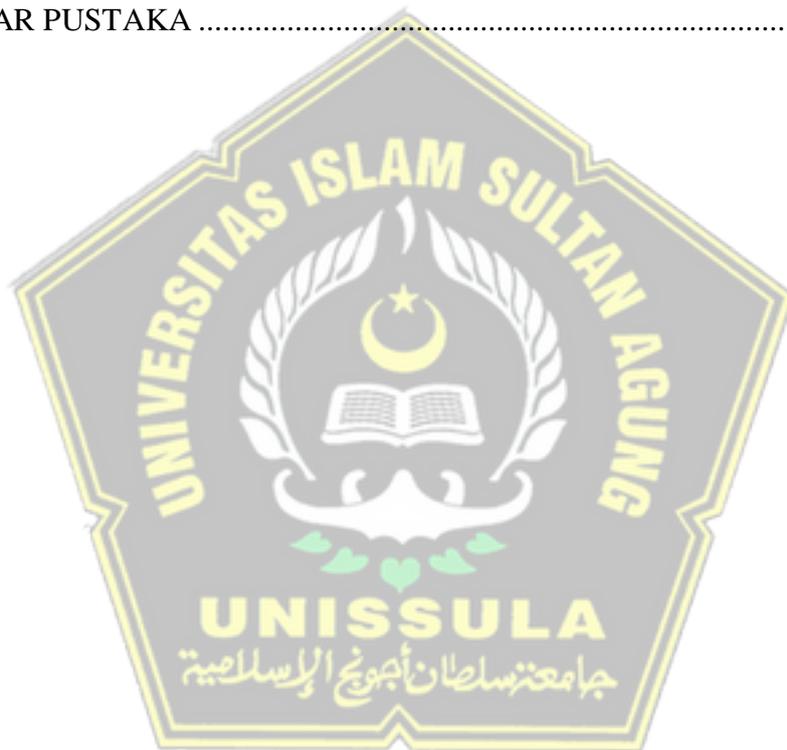
Keywords: Deed of Sale and Purchase, Land Registration, Certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	11
F. Metode Penelitian	34
G. Sistematika Penulisan	38
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	40
A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Kota Surakarta	40
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	56

1. Pengertian Pendaftaran Tanah	56
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	57
3. Cara Pendaftaran Tanah	59
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	60
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	68
1. Pengertian Tanah	68
2. Jenis jenis Hak Tanah.....	69
3. Pengertian Jual Beli.....	77
4. Syarat Jual Beli Tanah.....	80
5. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	83
6. Prosedur dan Syarat-syarat Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)	86
7. Pajak Atas Tanah untuk Akta Jual Beli	89
D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam	91
E. Tinjauan Umum Tentang Akta	95
1. Pengertian Akta Otentik	95
2. Fungsi Akta	97
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	101
A. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta	101
B. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta	113

C. Solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta	119
BAB IV PENUTUP	124
A. Simpulan	124
B. Saran	126
DAFTAR PUSTAKA	128



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹

Dalam Islam tanah dijelaskan seperti dalam firman Allah SWT:

قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ

qāla fihā taḥyauna wa fihā tamūṭuna wa min-hā tukhrajūn

Artinya :

Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati, dan dari bumi itu (pula) kamu akan dibangkitkan (Qs. Al-A'raf ayat 25).²

مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى

min-hā khalaqnākum wa fihā nu'īdukum wa min-hā nukhrijukum tāratān ukhrā

¹ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta h. 7

² *Al-Qur'an Surah Al-A'raf* ayat 25.

Artinya:

*dari bumi (tanah) itulah Kami menjadikan kamu dan kepadanya Kami akan mengembalikan kamu dan daripadanya Kami akan mengeluarkan kamu pada kali yang lain (Qs. At-thaha ayat 55).*³

Tanah merupakan potensi negara yang sangat berperan dalam menunjang pembangunan. Hak penguasaan tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagai manusia dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah menimbulkan kewenangan dan tanggung jawab untuk kemakmuran diri sendiri dan orang lain. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah di tujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat indonesia. Seperti halnya pada pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁴

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

³ *Al-Qur'an Surah At-thaha* ayat 55.

⁴ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang *Ketentuan Pokok-pokok Agraria*

mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.⁵

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akar kepastian hukum di bidang pertanahan. Undang-Undang Dasar Negara RI 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat” Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan

⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, h. 2

peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁶

Bentuk-bentuk pemindahan penguasaan hak atas tanah dapat terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut antara lain karena jual beli, warisan, hibah, wakaf, tukar menukar lelang dan sebagainya. Peralihan hak ini menyebabkan berpindahnya hak atas penguasaan dari seseorang kepada orang lain.

Salah satu perbuatan hukum dalam pemindahan penguasaan hak atas tanah dan atau bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat adalah dengan melalui jual beli. Perbuatan hukum jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari perumusan pasal diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa penjual dan pembeliter terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.⁷

⁶ Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, h. 5

⁷ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, h. 94

Dalam undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang merupakan Peraturan Pelaksana daripada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Di dalam pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.⁸ Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹

Akta Jual Beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sisten yang konkret/kontan/nyata/rill. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dbuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹⁰

Dasar hukum diharuskannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT adalah Pasal 1868 KUHPerdata yang menyebutkan suatu

⁸ *Ibid*, h. 95

⁹ Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁰ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 2

akta otentik ialah suatu akta yang di alam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Akta PPAT dibuat oleh PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan.

Perbuatan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Akta jual beli adalah dokumen bukti atas terjadinya transaksi jual beli antara penjual kepada pembeli. Proses pembuatan dokumen AJB dilakukan oleh PPAT dan harus bersifat terang dan telah dibayar lunas. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, maka dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan 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 unsur tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau secara riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar-benar telah dilakukan perbuatan 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 hak yang baru.¹¹

¹¹ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta, h. 77

Tahapan pembuatan AJB sudah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 8 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah. Beberapa syarat yang diperlukan sebelum AJB antara lain, pajak penjual berupa pajak penghasilan (PPh) final, serta pajak pembeli berupa Bea Peolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besaran PPh final adalah 2,5 % dari perolehan hak, sedangkan besaran BPHTB adalah 5% dari nilai perolehan hak setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Nilai NPOPTKP setiap wilayah berbeda, dan ditentukan oleh Perda Daerah masing-masing wilayah.

Dalam pembuatan AJB, pihak penjual dan pembeli harus hadir atau orang yang diberi kuasa tertulis. Selain itu wajib juga dihadirkan minimal 2 (dua) orang saksi. AJB dibuat dalam dua lembar asli satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain untuk diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama atau pendaftaran peralihan hak atau disebut juga balik nama sertifikat.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat : sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
2. Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang emmerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat. Dilengkapi dengan surat-surat

yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran pemindahan haknya.¹²

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya di hadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.¹³ Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Kota Surakarta, juga disebut Solo, adalah wilayah otonom dengan status Kota di bawah Provinsi Jawa Tengah, Indonesia, dengan penduduk 519.587 jiwa dan kepadatan 11.798,06/km. Kota Suraarta merupakan kota yang maju karena banyak pembangunan. Banyak pembangunan membuat

¹² *Ibid*, h. 79

¹³ Bactiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, h. 84

banyak kebutuhan akan tanah. Tanah dan atau bangunan yang dimiliki oleh masyarakat sebagian besar merupakan tanah yang dimiliki secara jual beli. Untuk mendapat kepastian hukum serta memperkuat pembuktian tentang kepemilikan dari jual beli tersebut masyarakat mendaftarkannya di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan Tesis dengan judul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dengan Akta Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?
2. Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?
3. Bagaimana solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, penulis juga memasukan manfaat yang hendak dicapai dari adanya penelitian ini. Adapun manfaat penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari hasil penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) manfaat, yaitu :

- a. Bagi masyarakat, hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang nantinya bermanfaat

untuk memecahkan masalah-masalah tentang pertanahan yang ada di masyarakat khususnya mengenai persoalan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan

- b. Bagi peneliti, hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat menambah dan memperluas pengetahuan dan wawasan penulis di bidang pertanahan hal ini dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁴ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹⁵ Untuk mempermudah memahami alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variabel pada kerangka pemikiran memiliki fungsi-fungsi masing-masing dalam menciptakan hukum.

¹⁴ Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, h.122.

¹⁵ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, h 15.

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur yuridis empiris yaitu:

a. Hak Atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.¹⁶ Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.¹⁷ Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu :¹⁸

¹⁶ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h.18

¹⁷ H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 64

¹⁸ *Ibid*, h. 24

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik.
- 2) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.
- 4) Hak-hak perorangan dan individual.

Biarapun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁹

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Usaha.
- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Pakai.

¹⁹ *Ibid*, h. 24

- 5) Hak Sewa.
- 6) Hak Membuka Tanah.
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan.
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.²⁰

b. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.²¹

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.²²

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang

²⁰ *Ibid*, h. 16

²¹ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h.86

²² Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h.149

berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²³

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum utang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut

²³ *ibid*, h.72

tidak melanggar hukum yang berlaku.²⁴

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (levering). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah seorang PPAT memiliki tugas untuk 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 itu²⁵.

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

²⁴ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

²⁵ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h.69.

atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

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.

d. Pendaftaran Tanah

Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.²⁶ Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.²⁷ Setiap tanah harus didaftarkan, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan

²⁶ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h. 3.

²⁷ H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 64

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 Undang-undang²⁸.

- 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 satuan-satuan 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 administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4

²⁸ *Ibid*, h.472

ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁹

Adapun mengenai tata cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:³⁰

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang

²⁹ *Ibid*, h. 474

³⁰ Yulia Rumanti, *loc.cit.* h. 58

berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

2. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.³¹ Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanisfestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.³² Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis.³³

³¹ Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju , Bandung, h. 10.

³² Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 27

³³ Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, h. 7

Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah yaitu :

a. Teori Kepastian Hukum

E.Utrecht memberikan definisi hukum dalam bukunya *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah.³⁴

Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarnya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.³⁵

³⁴ Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, h. 9

³⁵ R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.38

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu:

- 1) Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.
- 2) Kaedah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- 3) Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang :

- 1) Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif yaitu di mana hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.

- 2) Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.
- 3) Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.³⁶

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.³⁷

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya

³⁶ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, h.72

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h. 158

kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.³⁸

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik.³⁹ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Adapun asas-asas hukum dan konsep hukum dalam landasan teoritis ini yang digunakan untuk membahas masalah penelitian ini dapat penulis identifikasikan sebagai berikut:

³⁸ Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 42

³⁹ Achmad Ali, 2009, *Mengungkap Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, h. 292

1) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:⁴⁰

a) Kepastian Hukum; Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et perezat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

b) Keadilan; Keadilan merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum

⁴⁰ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, h.33

dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik.

- c) Daya Guna dan Kemanfaatan; Demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam menegakkan hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim

antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁴¹

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

2) Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h.158

Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.

Tujuan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dikemudian hari tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya sehingga tanah tersebut aman dari sanggahan mengenai batas-batas yang telah ditetapkan. Hal ini tentu dapat terwujud bila dalam pelaksanaan pengukuran pemilik bidang tanah yang berbatasan hadir di lokasi pengukuran atau terjadi kesepakatan dalam pemasangan tanda batas.

3) Asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Selain asas kontradiktur delimitasi, setiap pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

Penjelasan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengungkapkan secara terperinci makna dari asas pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang

mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan di masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka”.

e) Asas terbuka dalam pendaftaran tanah yang berhubungan erat dengan penelitian ini berorientasi pada tersedianya data yang benar, kemudian data yang benar tersebut dapat diperoleh setiap saat. Dalam arti para pihak yang berkepentingan baik itu masyarakat, pihak swasta maupun pemerintah sendiri dapat dengan mudah memperoleh informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan data-data pendaftaran tanah. Hal ini pula yang menjadi salah satu tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan pengertian dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah karena hibah untuk anak yang masih dibawah umur diusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan

berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.

b. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai 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.⁴²

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

⁴² Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 55

bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan⁴³.

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 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 sesuatu⁴⁴.

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

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.

⁴³ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 38

- 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.

c. Teori Keadilan

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukmnnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.⁴⁵

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persyarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional

⁴⁵ Cart Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia., Bandung, h. 24.

memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

Pandangan keadilan dalam hukum nasional bangsa Indonesia tertuju pada dasar negara, yaitu Pancasila, yang mana sila kelimanya berbunyi: “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Yang menjadi persoalan sekarang adalah apakah yang dinamakan adil menurut konsepsi hukum nasional yang bersumber pada Pancasila.

Menurut Kahar Masyhur dalam bukunya mengemukakan pendapat-pendapat tentang apakah yang dinamakan adil, terdapat tiga hal tentang pengertian adil.⁴⁶

- 1) Adil ialah: meletakkan sesuatu pada tempatnya.
- 2) Adil ialah: menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang.
- 3) Adil ialah: memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.

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

⁴⁶ Kahar Masyhur, 1985, *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta, h. 71.

kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.⁴⁷ 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.⁴⁸

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan

⁴⁷Soerjono Soekanto,1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 3.

⁴⁸*Ibid*, h. 5.

perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.⁴⁹ Meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan Penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*).⁵⁰

Melalui pendekatan ini pula penulis melakukan analisis terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

2. Bahan Hukum Penelitian

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Bahan hukum primer yaitu berupa hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini. Sumber data sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum. Sumber data sekunder bersumber dari perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1457 KUHPerdata tentang jual beli tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan, selain itu juga berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Adapun sumber data tersier yaitu bahan hukum yang

⁴⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.1

⁵⁰ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.15

menguatkan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus hukum.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan metode wawancara dan metode telaah kepustakaan (*study document*). Wawancara akan dilakukan dengan Petugas Kantor Pertanahan Kota Surakarta, PPAT di Kota Surakarta, dan pihak lain yang akan dipilih secara acak. Sedangkan metode kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

4. 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.⁵¹

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

⁵¹ Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 25

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

Penulisan hukum ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan. Sistematika penulisan hukum ini disusun sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini Penulis akan menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Kota Surakarta; Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik PPAT, meliputi Pengertian Akta Otentik, Pembagian Akta. Fungsi Akta PPAT dan Syarat – Syarat Sahnya Akta PPAT; Tinjauan Umum Tentang peralihan Hak Atas Tanah

dan Bangunan, meliputi Pengertian Tanah dan Bangunan, Jenis-jenis Hak Atas Tanah dan Bangunan, Cara Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan; Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, meliputi Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Prosedur Jual Beli dan Jual Beli dalam Perspektif Islam.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini akan menganalisis tentang Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, serta hambatan dan solusi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

.BAB IV Penutup

Pada bab ini berisi simpulan secara keseluruhan dari pembahasan tesis dan saran yang berhubungan dengan masalah tesis. Simpulan ini merupakan jawaban daripada rumusan masalah setelah dibahas dan saran rekomendasi penulis dari hasil pembahasan/penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Kota Surakarta

a. Profil Kota Surakarta

Kota Surakarta merupakan wilayah otonom dengan status kota di Provinsi Jawa Tengah, dengan letak secara geografis berada antara 110°45'15" - 110°45'35" BT dan 7°36'00" - 7°56'00" LS dengan luas wilayah 44,04 km², dan secara administrasi batas wilayah Kota Surakarta adalah sebagai berikut:

- 1) Batas Utara : Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali
- 2) Batas Selatan : Kabupaten Sukoharjo
- 3) Batas Timur : Kabupaten Karanganyar
- 4) Batas Barat : Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali

Kota Surakarta terdiri dari 5 kecamatan, 51 kelurahan, 604 RW dengan jumlah RT sebanyak 2.714 dan jumlah KK sebanyak 169.772 jiwa pada tahun 2015. Jumlah RW terbesar terdapat di Kecamatan Banjarsari yaitu sebanyak 176 dengan jumlah RT sebanyak 877. Jumlah RW dan RT yang paling kecil adalah Kecamatan Serengan yaitu hanya sebesar 72 dan 312. Struktur perekonomian Kota Surakarta ditopang oleh sektor jasa perdagangan/retail, jasa wisata (hotel, restoran, budaya, dan hiburan), dan jasa pendidikan. Struktur perekonomian ini dapat dilihat

dari indikator kontribusi sektoral dari Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Surakarta.⁵²

b. Visi dan Misi Dinas Pertanahan Kota Surakarta

1) Visi

Terwujudnya Tertib Administrasi, Penataan dan Pemanfaatan Tanah.

Penjelasan dari visi ini adalah pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penataan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

2) Misi

a) Meningkatkan penyelenggaraan administrasi pertanahan berbasis Informasi Teknologi (IT). Adalah pola pengelolaan perijinan, penggunaan tanah, data dan informasi pertanahan yang melalui pengaturan kelembagaan atau perorangan yang terkait dengan penataan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat.

b) Mewujudkan penyelenggaraan persiapan pengadaan tanah tanah sesuai dengan mekanisme yang ditetapkan. Adalah pola pengelolaan pengadaan tanah yang meliputi tahapan penyelenggaraan persiapan pengadaan tanah melalui koordinasi

⁵² Rencana Program Investasi Jangka Menengah (RPIJM) Kota Surakarta 2016-2020

dan kerjasama kelembagaan yang terkait dengan pengadaan tanah sebagai satu kesatuan untuk kepentingan umum.

- c) Meningkatkan penyelenggaraan pengawasan pemanfaatan tanah. Adalah kegiatan mengawasi pemanfaatan tanah kosong atau tanah terlantar, sehingga tercipta pola pemanfaatan tanah kosong atau tanah terlantar yang terkendali dan sesuai dengan peruntukan dan kepentingan masyarakat.
- d) Meningkatkan penyelesaian sengketa tanah. Adalah kegiatan fasilitasi penyelesaian sengketa pertanahan antar perorangan dan lembaga, sehingga tercipta penyelesaian sengketa diluar pengadilan, dan penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah atas pengaduan pemilik tanah.

c. Tugas / wewenang jabata Dinas Pertanahan Kota Surakarta

1) Kepala Dinas mempunyai tugas:

- a) Perumusan kebijakan teknis bidang pertanahan;
- b) Pelaksanaan tugas bidang pertanahan;
- c) Penyelenggaraan pelayanan umum bidang pertanahan;
- d) Pembinaan dan pengembangan bidang pertanahan;
- e) Pengembangan dan penyebaran sistem data dan informasi pertanahan;
- f) Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan pertanahan;

- g) Pengaturan, perencanaan, pelaksanaan, pengendalian teknis dan pembinaan di bidang pertanahan yang berhubungan dengan pembiayaan dan pemanfaatan;
 - h) Pelaksanaan pembinaan, bimbingan dan pengendalian serta pengelolaan retribusi dalam hal pemberian perizinan di bidang pertanahan;
 - i) Pelaksanaan koordinasi, fasilitasi, sosialisasi, bimbingan teknis penyelenggaraan urusan pertanahan;
 - j) Pelaksanaan koordinasi, fasilitasi, bimbingan teknis penyelenggaraan urusan sengketa tanah diluar pengadilan;
 - k) Perumusan regulasi dan tatalaksana penyelenggaraan urusan di bidang pertanahan;
 - l) Pelaksanaan fungsi lainnya yang dibrikan oleh walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.
- 2) Sekretaris mempunyai tugas:**
- a. Penyusunan dan pelaksanaan rencana program dan kegiatan kesekretariatan;
 - b. Pengoordinasian penyusunan dokumen sistem akuntabilitas kinerja instansi pemerintah;
 - c. Pengoordinasian penyusunan dan pelaksanaan rencana kerja anggaran dan dokumen pelaksanaan anggaran;
 - d. Pelaksanaan dan pembinaan ketatausahaan, ketatalaksanaan dan kearsipan;

- e. Pengelolaan urusan kehumasan, keprotokolan, kepastakaan, dan layanan informasi dan pengaduan ;
- f. Pelaksanaan administrasi dan pembinaan kepegawaian;
- g. Pengelolaan anggaran dinas;
- h. Pelaksanaan administrasi keuangan dan pembayaran gaji pegawai;
- i. Pelaksanaan verifikasi surat pertanggungjawaban keuangan;
- j. Pengelolaan urusan rumah tangga dan perlengkapan;
- k. Fasilitasi penyusunan dan pelaksanaan standar operasional prosedur (sop), standar pelayanan minimal (spm), standar pelayanan publik (spp), maklumat pelayanan dan survey kepuasan masyarakat (skm);
- l. Pelaksanaan survei kepuasan masyarakat/pelanggan;
- m. Pengelolaan pengaduan masyarakat sesuai tugas fungsi dinas;
- n. Pengelolaan informasi dan dokumentasi dan pelaksanaan fungsi pejabat pengelolaan informasi dan dokumentasi pembantu ;
- o. Pengoordinasian pengelolaan data, pengembangan sistem teknologi informasi/ aplikasi untuk aplikasi yang digunakan lintas bidang pada dinas;
- p. Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi;
- q. Pelaksanaan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- r. Pelaksanaan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3) Sub Bagian Perencanaan Program dan Keuangan mempunyai

tugas:

- a. Mengoordinir pengumpulan bahan penyusunan dokumen Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (Indikator Kinerja Utama, Rencana Strategis, Rencana Kerja, Rencana Kerja Tahunan, Penetapan Kinerja dan Laporan Kinerja);
- b. Menyusun dokumen Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah (Indikator Kinerja Utama, Rencana Strategis, Rencana Kerja, Rencana Kerja Tahunan, Penetapan Kinerja dan Laporan Kinerja);
- c. Menyusun komitmen kinerja yang berkaitan dengan bidang tugasnya;
- d. Melaksanakan verifikasi internal usulan perencanaan program dan kegiatan;
- e. Melaksanakan supervisi, monitoring dan evaluasi pelaksanaan kegiatan bidang - bidang pada Dinas;
- f. Mengumpulkan data lintas bidang sebagai bahan dokumen dinas;
- g. Mengoordinir pengumpulan laporan bulanan pelaksanaan kegiatan Dinas;
- h. Menyusun laporan tahunan pelaksanaan program dan kegiatan Dinas;
- i. Menyusun rencana usulan kebutuhan anggaran keuangan;

- j. Mengoordinir penyusunan Rencana Kerja Anggaran/Dokumen Pelaksanaan Anggaran/Dokumen Pelaksanaan Perubahan Anggaran Dinas;
- k. Meneliti kelengkapan dan verifikasi Surat Permintaan Pembayaran;
- l. Melaksanakan sistem akuntansi pengelolaan keuangan Dinas;
- m. Menyiapkan Surat Perintah Membayar;
- n. Melaksanakan verifikasi dan rekonsiliasi harian atas penerimaan retribusi ;
- o. Menyusun rekapitulasi penyerapan keuangan sebagai bahan evaluasi kinerja keuangan;
- p. Menyusun neraca Dinas;
- q. Mengoordinir dan meneliti anggaran perubahan Dinas;
- r. Menyusun laporan keuangan Dinas
- s. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- t. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

4) Sub Bagian Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana program dan kegiatan sesuai bidang tugasnya;
- b. Melaksanakan pelayanan administrasi umum dan ketatausahaan;
- c. Mengelola tertib administrasi perkantoran dan kearsipan;

- d. Melaksanakan tugas kehumasan dan keprotokolan;
- e. Melaksanakan urusan rumah tangga, keamanan kantor dan mempersiapkan sarana prasarana kantor;
- f. Menyusun rencana kebutuhan alat-alat kantor, barang inventaris kantor/ rumah tangga;
- g. Melaksanakan pelayanan administrasi perjalanan dinas;
- h. Melaksanakan pengadaan, pemeliharaan sarana, prasarana kantor dan pengelolaan inventarisasi barang;
- a. Menyelenggarakan administrasi kepegawaian;
- j. Menyeleggarakan pengelolaan pelaporan dan evaluasi kinerja pegawai
- k. Menyusun bahan pembinaan kedisiplinan pegawai;
- l. Menyiapkan dan memproses usulan pendidikan dan pelatihan pegawai;
- m. Mempersiapkan penyelenggaraan bimbingan teknis tertentu dalam rangka peningkatan kompetensi pegawai;
- n. Mengelola informasi dan dokumentasi dan pelaksanaan fungsi pejabat pengelola informasi dan dokumentasi pembantu;
- o. Menyusun tatalaksana dan tata kelola penanganan pengaduan dan pemberian informasi;
- p. Memfasilitasi bidang-bidang dalam menyusun standar operasional prosedur (sop), standar pelayanan minimal (spm),

standar pelayanan publik (spp), maklumat pelayanan dan survey kepuasan masyarakat (skm);

- q. Memfasilitasi pembinaan tatakelola pelayanan publik;
- r. Menyusun laporan pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;
- s. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- t. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

5) Bidang Administrasi Pertanahan mempunyai tugas:

- a. Penyusunan program kerja dan anggaran sesuai bidangnya;
- b. Penyusunan bahan koordinasi dan rumusan kebijakan penyelenggaraan administrasi pertanahan;
- c. Fasilitasi pelaksanaan pelayanan administrasi pertanahan yang berkaitan dengan pemberian izin lokasi, izin pemanfaatan tanah, izin perubahan penggunaan tanah, izin tempat usaha dan penetapan lokasi untuk kepentingan umum;
- d. Pelaksanaan pembuatan izin pertanahan, yang berkaitan dengan penerbitan izin lokasi, izin pemanfaatan tanah, izin penggunaan tanah, izin perubahan penggunaan tanah, izin tempat usaha dan penetapan lokasi untuk kepentingan umum;
- e. Pelaksanaan koordinasi dengan instansi terkait yang berhubungan dengan pemetaan data dan informasi pertanahan;

- f. Pelaksanaan koordinasi dengan instansi terkait yang berhubungan dengan penatagunaan tanah;
- g. Penghimpun permasalahan yang berkembang dengan pelaksanaan administrasi pertanahan;
- h. Pembuatan laporan pelaksanaan tugas kepada kepala dinas;
- a. Pelaksanaan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- j. Pelaksanaan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6) Seksi Perizinan Pertanahan mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana program dan kegiatan berkaitan dengan tugas dan fungsi;
- b. Melaksanakan rencana program dan pertunjuk teknis pemberian izin;
- c. Melaksanakan koordinasi dengan instansi terkait yang berhubungan dengan pemberian izin;
- d. Melaksanakan rapat koordinasi dengan instansi terkait yang berhubungan dengan pemberian izin;
- e. Melaksanakan proses penerbitan izin yang sudah dirapatkan dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- f. Melaksanakan pengawasan, pengendalian, evaluasi yang berhubungan dengan izin yang sudah terbitkan oleh pemerintah daerah;

- g. Membuat laporan hasil pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;
- h. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- a. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7) Seksi Data dan Informasi Pertanahan mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana program dan kegiatan yang berkaitan dengan tugas dan fungsi;
- b. Melaksanakan koordinasi dengan pihak kecamatan dan instansi terkait yang berhubungan dengan data dan informasi pertanahan;
- c. Melaksanakan rapat koordinasi dengan kecamatan dan instansi terkait yang berhubungan dengan data dan informasi pertanahan;
- d. Menyiapkan bahan dalam rangka pemetaan data dan informasi pertanahan yang disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah;
- e. Melaksanakan pemetaan data dan informasi pertanahan;
- f. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas pemetaan data dan informasi pertanahan;
- g. Membuat laporan hasil pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;
- h. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan

- a. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8) Seksi Penatagunaan Tanah mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana program dan kegiatan yang berkaitan dengan tugas dan fungsi;
- b. Melaksanakan koordinasi dengan pihak bappeda, dinas pekerjaan umum dan tata ruang, dinas perumahan dan permukiman, dan kecamatan yang berhubungan penataan dan penggunaan tanah disesuaikan rtrw, rdtrw dan rdtrk;
- c. Membuat arahan rencana penggunaan tanah oleh masyarakat berdasarkan rtrw, rdtrw dan rdtrk;
- d. Melaksanakan sosialisasi dan pembinaan kepada masyarakat terhadap penggunaan tanah;
- e. Memeriksa kesesuaian penataan dan penggunaan yang dimohonkan oleh masyarakat;
- f. Melaksanakan penyiapan bahan untuk penerbitan surat izin terhadap penggunaan tanah;
- g. Melaksanakan pengawasan, evaluasi dan pelaporan penggunaan tanah oleh masyarakat terhadap surat izin yang sudah diterbitkan;
- h. Membuat laporan hasil pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;

- a. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- j. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan

9) Bidang Keagrariaan mempunyai fungsi:

- a. Penyusunan program kerja dan anggaran sesuai bidangnya;
- b. Penyusunan bahan koordinasi dan rumusan kebijakan penyelenggaraan keagrariaan;
- c. Fasilitasi pelaksanaan pelayanan agrariaan yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah pemerintah;
- d. Fasilitasi serta melaksanakan koordinasi pelaksanaan persiapan pengadaan tanah;
- e. Melaksanakan koordinasi dengan instansi terkait dalam rangka penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan;
- f. Pelaksanaan koordinasi dengan bpn kota surakarta dalam rangka pensertifikatan dan pemecahan sertifikat tanah masyarakat;
- g. Penyusunan laporan pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;
- h. Pelaksanaan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- a. Pelaksanaan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

10) Seksi Pemanfaatan Tanah mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana program dan kegiatan berkaitan dengan tugas dan fungsi;
- b. Melaksanakan inventarisasi dan verifikasi data fisik tanah kosong atau tanah terlantar di wilayah kota surakarta;
- c. Melaksanakan pemeriksaan lapangan dengan memperhatikan kemampuan tanah, status tanah yang disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah (rtrw), rencana detail tata ruang wilayah (rdtrw), dan atau rencana detail tata ruang kota (rdtrk);
- d. Melaksanakan koordinasi dalam rangka meminta keterangan dari pemegang hak dan pihak lain yang terkait terhadap tidak dimanfaatkannya tanah kosong atau tanah terlantar oleh pemegang hak;
- e. Melaksanakan penetapan letak tanah kosong atau tanah terlantar;
- f. Melaksanakan analisis penyebab terjadinya tanah kosong atau terlantar;
- g. Melaksanakan koordinasi dengan instansi terkait terhadap tindak lanjut tanah kosong atau tanah terlantar yang tidak dimanfaatkan;
- h. Melaksanakan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan tugas;
- i. Membuat laporan hasil pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;

- j. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- k. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

11) Seksi Sengketa Tanah mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana program dan kegiatan berkaitan dengan tugas dan fungsi;
- b. Menyiapkan bahan perumusan kebijakan teknis yang berkaitan dengan penanganan sengketa tanah;
- c. Melaksanakan penyiapan koordinasi dengan lembaga dan instansi terkait yang berhubungan dengan penanganan sengketa tanah;
- d. Melaksanakan rapat dalam rangka penyelesaian penanganan sengketa lahan diluar pengadilan;
- e. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas penyelesaian penanganan sengketa lahan diluar pengadilan;
- f. Memfasilitasi penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah atas pengaduan pemilik tanah;
- g. Melaksanakan rapat koordinasi penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah atas pengaduan pemilik tanah.
- h. Membuat laporan hasil pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;
- a. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan

- j. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

12) Seksi Persiapan Pengadaan Tanah mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan rencana program dan kegiatan berkaitan dengan tugas dan fungsi;
- b. Menyiapkan bahan perumusan kebijakan teknis yang berkaitan dengan persiapan pengadaan tanah;
- c. Melaksanakan fasilitasi dan arahan serta bantuan teknis dalam tahapan pengadaan tanah kepada skpd yang membutuhkan tanah;
- d. Melaksanakan fasilitasi dan arahan terhadap dokumen perencanaan pengadaan tanah yang dibuat oleh skpd yang memerlukan pengadaan tanah;
- e. Melakukan penelitian dan pemeriksaan dokumen perencanaan sebagai dasar tahapan persiapan pengadaan tanah;
- f. Melaksanakan menyiapkan bahan dalam rangka pendataan pemilik lahan untuk persiapan pengadaan tanah;
- g. Melaksanakan rapat dengan instansi terkait dalam rangka persiapan pengadaan tanah;
- h. Melaksanakan fasilitasi kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik kepada masyarakat yang terkena objek pengadaan tanah;

- a. Membuat surat keputusan penetapan lokasi terhadap objek pengadaan tanah;
- j. Menyampaikan hasil surat keputusan penetapan lokasi objek pengadaan tanah;
- k. Melaksanakan evaluasi dan pelaporan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah;
- l. Membuat laporan hasil pelaksanaan program dan kegiatan sesuai dengan bidang tugasnya;
- m. Melaksanakan sistem pengendalian intern pemerintahan; dan
- n. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan/pimpinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.⁵³

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁵⁴

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan PP.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan

⁵³ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, h.104.

⁵⁴ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.95

hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁵⁵

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak 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.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap

⁵⁵ *Ibid.* h. 96.

bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

3. Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁵⁶

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

⁵⁶ Yulia Rumanti, *loc.cit.* h. 58

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya.
- 3) Penerbitan sertifikat.
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran.

Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.

- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- 4) Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.

5) Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

Menurut R. Hermanses menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikatagorikan sebagai pendaftaran hak.⁵⁷ Hak atas tanah yang dimaksud di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria adalah:

⁵⁷ Hermanses, R. 1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, h.2

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka hutan
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam jangka waktu yang singkat. Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria tidak bersifat limitatif, karena ada satu hak lain yang tidak diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur tersendiri yaitu Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Peraturan

Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 yo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 dan Nomor 9 Tahun 1999 Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - b. Tanah hak pengelolaan
 - c. Tanah wakaf
 - d. Tanah milik atas satuan rumah susun
 - e. Hak tanggungan
 - f. Tanah negara
- 2) Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Adapun yang dimaksud dengan tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁵⁸

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu

⁵⁸ Yani Pujiwati dkk, 1999, *Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal Sosiohumaniora*, Vol 1.No.1.

tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁵⁹ Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

- 1) Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- 3) Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan

⁵⁹ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, h.28

kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.

- 4) Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.
- 5) Asas Terbuka, dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.
 - a. Torrens System
 - b. Asas Negatif
 - c. Asas Publisitas
 - d. Asas Spesialitas
 - e. Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
 - f. Kepastian Hukum

g. Pemastian Lembaga.⁶⁰

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- 1) *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- 2) *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- 3) *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
- 4) *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- 5) *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin
- 6) *Sustainability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut
- 7) *Completeness of record* :
 - a. Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar
 - b. Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁶¹

⁶⁰ A.P Perlindungan..., *Op cit*, h.126

⁶¹ *Ibid.* h.127

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Tanah

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat.
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas.
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu dll).

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶²

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya

⁶² Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, h. 6

macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁶³

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.⁶⁴

2. Jenis jenis Hak Tanah

a Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang

⁶³ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, h.18

⁶⁴ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.23

atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁶⁵

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁶⁶

Sedangkan terkuat artinya:⁶⁷

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

- 1) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- 2) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- 3) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- 4) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

⁶⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, h 292

⁶⁶ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h. 65

⁶⁷ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 237

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁶⁸

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38

Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

⁶⁸ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, h. 7

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

(4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) tanahnya jatuh kepada negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

(2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

(3) Karena diterlantarkan

(4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan

peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁶⁹ Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c Hak Guna Bangunan

- 1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

⁶⁹ Effendy Perangin, *op. cit*, h. 258

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁷⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

⁷⁰ *Ibid*, h. 275

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
 - e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d) Dicabut untuk kepentingan umum
 - e) Diterlantarkan
 - f) Tanahnya Musnah

d Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e Hak pengelolaan

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁷¹

Hak pengelolaan (HPL) bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hak pengelolaan (HPL) adalah sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) yang dilimpahkan kepada pemegang HPL. UUPA tidak mengatur secara eksplisit tentang HPL, hanya secara tersirat dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA yang berbunyi:

HMN tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantatra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan pemerintah.

Hal ini berimplikasi bahwa HPL hakikatnya bukan hak atas tanah, karena HPL tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan hutang.

3. Pengertian Jual Beli

Berdasarkan KUHPerduta pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata

⁷¹ Boedi Harsono, *op.cit*, h. 276

belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁷²

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.⁷³

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui

⁷² Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 86

⁷³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h.149

oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁷⁴

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sebab jual beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang berdasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan

⁷⁴ *Ibid*, h.72

dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁷⁵

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

4. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁷⁶

⁷⁵ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

⁷⁶ Erza Putri, *Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 28 Maret 2020 pukul 21.15 WIB

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

5. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Transaksi jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 muatan yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah

membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gade, adil sende.

- b. Pemandahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain adol plas, menjual jaja.
- c. Pemandahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan).

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem hukum adat sebagai berikut:

- a. Yang mengakibatkan perpindahan hak milik untuk selama-lamanya.
 - 1) Jual lepas, merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.⁷⁷ Biasanya pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut panjer. Meskipun telah ada panjer, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan panjer semata-mata. Dengan demikian panjer disini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli.
- b. Yang mengakibatkan pemindahan hak miik yang bersifat sementara
 - 1) Jual Gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara

⁷⁷ Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, h. 212

terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.⁷⁸

Dengan penerimaan tanah itu, si pembeli gadai (penerima gadai) berhak :

- a) Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik
- b) Mengorgadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membantu membutuhkan uang, karena ia tidak dapat memaksa si penjual gadai untuk menebus tanahnya.
- c) Mengadakan perjanjian bagi hasil dan sejenisnya.

Transaksi ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti:

- a) Jika tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai
- b) Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan seperti semula pada waktu tanah itu diserahkan. Transaksi ini terdapat di seluruh Indonesia.

- 2) Jual Tahunan, merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subyek

⁷⁸ *Ibid*, h. 214

hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

6. Prosedur dan Syarat-syarat Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

Prosedur jual beli tanah dalam hukum adat diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjer disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, maka panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer.⁷⁹

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum adat, dengan prinsip

⁷⁹ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. Sembilan, Sinar Grafika, Jakarta, h. 73

terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, dan tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli. Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari PPAT sementara yaitu camat dan PPAT Notaris yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk wilayah kerja tertentu.

Dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan, biasanya PPAT yang bersangkutan akan meminta data-data standar, yang meliputi:

a. Data tanah, meliputi:

- 1) Asli PBB tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya).
- 2) Asli sertifikat tanah (untuk pengecekan dan balik nama).
- 3) Asli Ijin Mendirikan Bangunan (bila ada dan untuk diserahkan pada Pembeli setelah selesai proses AJB).
- 4) Bukti pembayaran rekening listrik , telepon, air (bila ada).
- 5) Jika masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), harus ada Surat dari Bank yang bersangkutan.
- 6) Data penjual dan pembeli (masing-masing) dengan kriteria sebagai berikut :

a) Perorangan

- (1) Copy KTP suami isteri

- (2) Copy keluarga dan Akta Nikah
- (3) Copy keterangan WNI atau ganti nama (bila ada untuk WNI Keturunan).

b) Perusahaan

- (1) Copy KTP Direksi % Komisaris yang mewakili
- (2) Copy anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri Kehakiman dan HAM RI
- (3) Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual atau Surat Pernyataan sebagian kecil asset.

c) Dalam hal suami isteri atau kedua-duanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, maka yang melakukan jual beli tersebut adalah ahli warisnya. Jadi, data-data yang diperlukan adalah Surat Keterangan Waris.

- (1) Untuk pribumi : surat keterangan waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan oleh Camat.
- (2) Untuk WNI keturunan: surat keterangan waris dari Notaris.
- (3) Copy KTP seluruh ahli waris
- (4) Copy kartu keluarga dan akta nikah
- (5) Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari ahli waris kepada salah seorang diantara mereka yang dilegalisir oleh Notaris (dalam hal tidak bisa hadir).
- (6) Bukti pembayaran BPHTB waris (pajak ahli waris), dimana

besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan Nilai tidak kena pajaknya.⁸⁰

7. Pajak Atas Tanah untuk Akta Jual Beli

Pembuatan akta jual beli dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Subjek dari Pajak Penghasilan (PPh) adalah orang pribadi dan badan hukum yang menerima penghasilan dari :

- b. Pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan
- c. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Tarif PPh sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, bahwa penghasilan atas suatu transaksi tanah dan / atau bangunan baik yang dilakukan melalui Akta Jual Beli atau akta-akta pengalihan hak lainnya ataupun peralihan hak yang dilakukan masih dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu:

- a. 2,5 % (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan.
- b. 1 % (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun

⁸⁰ Dyara Radhite Oryza Fea, *op.cit*, h. 272

sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau / bangunan.

Adapun pengecualian pembayaran PPh jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah penghasilan tidak kena pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan kurang dari Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.
- b. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan / atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan atau pemekaran usaha sepanjang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku, maka pengalihan tersebut dikecualikan dari kewajiban pembayaran pajak penghasilan.
- c. Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Pajak Penghasilan dan unit tertentu dari badan Pemerintah yang dikecualikan dari subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b Undang-undang Pajak Penghasilan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan / atau bangunan, dikecualikan dari kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan.
- d. Pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan kepada pemerinah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapatkan

penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengecualian tersebut berakibat wajib pajak tidak perlu untuk membayar PPh. Tetapi wajib pajak sebelum pembuatan akta jual beli harus meminta pembebasan akan PPh tersebut ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Subjek hukum yang diwajibkan untuk membayar BPHTB adalah orang pribadi atau badan hukum yang menerima atau memperoleh hak atas tanah dan / atau bangunan. Tarif dari BPHTB untuk transaksi jual beli adalah maksimal 5 % (lima persen), tergantung dari peraturan daerah dari masing-masing letak objek.

Terhadap wajib pajak dapat diberikan pengurangan pengenaan tarif 0% (nol persen) atas pembayaran BPHTB. Pengurangan maupun pengenaan tarif 0% (nol persen) tersebut harus diajukan melalui permohonan. Ketentuan yang mengatur pengurangan atau pengenaan tarif 0% (nol persen) terhadap BPHTB selanjutnya ketentuannya diatur dan berdasarkan Peraturan Daerah dari masing-masing letak objek pajak.⁸¹

D. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

Dalam pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara

⁸¹ Ibid, h. 267

berlebihan sehingga merusaknya. Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah. Sebagaimana firman Allah:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ^ط

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁸²

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ تَحِيَّ^ط وَيُمِيتُ^ط وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ

قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁸³

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعْتُ** diucapkan **يَبِيعُ** – **بَاعَ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.⁸⁴

Pengertian jual beli secara syara’ adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah

⁸² QS. An-Nuur : 42

⁸³ QS Al-Hadid Ayat 2

⁸⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, h. 23.

dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.⁸⁵

Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat atau pun hak-hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini:

لَهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿٢١﴾

Artinya:

*Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.*⁸⁶

Selain itu juga terdapat dalam Firman Allah :

وَاللَّهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ الْمَصِيرُ ﴿٤٢﴾

Artinya:

Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah

⁸⁵ Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, h. 143.

⁸⁶ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

kembali (semua makhluk).⁸⁷

Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahnya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat.

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah penejual belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa

⁸⁷ Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

4. Bukan Tanah Wakaf
5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram
6. Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara
7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (HR Bukhari).

Dari hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak mengalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.

E. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta Otentik

Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta-akta yang otentik hal ini dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, oleh karenanya PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik. Hal ini mencakup :

- b. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- c. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yaitu PPAT
- d. Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT

- e. Untuk tanah-tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada atau terletak dalam daerah kerja PPAT.⁸⁸

Akta merupakan surat persetujuan atau pengakuan dari dua pihak atau lebih yang disahkan atau disaksikan oleh satu badan pemerintah. Surat jenis ini mempunyai kedudukan lebih kuat sebab badan pemerintah yang mengesahkan ikut bertanggung jawab apabila ada pihak yang melanggar isi perjanjian, bahkan turut menjamin apabila ada pihak luar ingin merusaknya.⁸⁹

Akta surat persetujuan atau pengakuan yang dibuat oleh pejabat yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan Undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Akta Otentik adalah Akta yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang seperti Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan Nikah dan seterusnya.⁹⁰ Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan, suatu akta kelahiran, perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris.

Secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai

⁸⁸ *Ibid*, h. 27

⁸⁹ Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor, h. 44.

⁹⁰ Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, h.138.

berikut: “Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.⁹¹

2. Fungsi Akta

Fungsi utama Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti tetapi Sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atastanah seseorang dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Perbedaan Sertipikat dengan alat bukti lain adalah Sertipikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Perkataan “kuat” dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan kebenarannya maka keterangan yang ada dalam Sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedang alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti yang lain.

Pembuktian yang umum diketahui selalu dikaitkan dengan adanya persengketaan atau perkara di muka hakim atau pengadilan seperti beberapa pendapat antara lain, menurut Subekti,⁹² yang dimaksud dengan membuktikan adalah menyakinkan hakim tentang dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Pembuktian ini hanya diperlukan apabila timbul suatu perselisihan.

⁹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹² Subekti, 1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 1.

Pembuktian hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah berbeda dengan pembuktian adanya hak atas tanah dan siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri. Dalam suatu sengketa di Pengadilan sudah jelas siapa saja yang berebut tanah tersebut sehingga masing-masing di persidangan akan mengajukan semua bukti-bukti pemiliknya, dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pada sisi lain, sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alat bukti yang tersebut dalam pasal 23 dan 24 PP No.24 tahun 1997 masih berlaku hingga lima tahun sejak diterbitkan, sehingga sertipikat dapat digunakan untuk bukti bagi orang yang berhak atas tanah dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan yang berwenang.

Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut *dengan the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

- 1) Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.
- 2) Menjamin kepastian hukum.
- 3) Terhindar dari terjadinya sengketa.
- 4) Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
- 5) Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil meliputi:

- 1) Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
- 3) Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁹³

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

1) Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah

⁹³ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung, h. 49.

tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

2) Kekuatan Pembuktian Formal

Akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu.
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- d. Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

3) Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.⁹⁴

⁹⁴ Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.30

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh indonesia. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk bukti dan pemeliharaannya.⁹⁵

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersengketa dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum atas dari pada tanah yang dihadapinya, letak, luas, dan batasan-batasannya, siapa yang punya dan bebean apa yang ada diatasnya. Sebagaimana diamanatkan pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :⁹⁶

⁹⁵ Harsono, Boedi,1999,*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta ,h.72

⁹⁶ Pasal 19 ayat (1)UUPA

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

Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang memberikan kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah : apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan.

2. Siapa yang mempunyai tanahnya: hal ini penting sekali karena perbuatan-perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut hanyalah sah jika dilakukan oleh pemegang haknya.
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasannya hal ini sangat penting untuk pencegahan sengketa.
4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut supaya lebih mudah mengetahui wewenang apa saja serta kewajiban pemegang hak atas tanah.⁹⁷

Ketetapan diatas mengandung pengertian bahwa hal-hal yang mengikat kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Di Kota Surakarta, untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan

⁹⁷ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung, h.80

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta oleh pemegang hak milik atau oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai : kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditujukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebanyak 2 lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.⁹⁸

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga

⁹⁸ Wawancara dengan Bapak Irfan, Staff Kantor Pertanahan Kota Surakarta, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 10 Juli 2020

dilakukan PPAT yang bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa pemblokiran, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Karena tanpa proses ini jual beli tidak akan bisa dilakukan. Dalam hal ini pihak penjual harus juga menyertakan surat pernyataan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa hukum.

Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum melakukan proses transaksi jual beli tanah atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Terdapat syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. persyaratan tersebut wajib dipenuhi guna keabsahan dan kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Saat menghadap ke PPAT untuk membuat

Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut Antara lain sebagai berikut:

1. Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain: ⁹⁹
 - a. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual.
 - b. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - c. Kartu Keluarga (KK)
 - d. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 - e. Surat Persetujuan pihak keluarga
 - f. Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
2. Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - b. Kartu Keluarga (KK).
 - c. Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Kemudian akta yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor

⁹⁹ Wawancara dengan Bapak Salman, Notaris-PPAT di Surakarta tanggal 20 Juni 2020

Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut.

Lebih jelasnya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah:

1. Pendaftaran Peralihan Hak

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan. Tetapi, pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini, disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual beli tanah, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual beli hak atas tanah tersebut. Sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli, PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan setempat adalah:¹⁰⁰

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli).
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual)
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli)
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan)
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan
- h. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan

¹⁰⁰ Wawancara dengan Bapak Irfan, Staff Kantor Pertanahan Kota Surakarta, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 10 Juli 2020

- i. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.

Setelah proses pendaftaran selanjutnya menunggu verifikasi data dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat.

2. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.¹⁰¹

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.¹⁰² Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah.

¹⁰¹ A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, h. 14.

¹⁰² *Ibid*, h.15.

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian 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, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah ini merupakan salah satu cara untuk memperoleh sertifikat guna kepastian hukum terhadap tanah dan atau bangunan yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang secara secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir,

dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

Selain memberikan kepastian hukum, pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan adalah dapat memberikan perlindungan hukum serta keadilan bagi masyarakat. Berdasarkan teori perlindungan hukum, suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan. Sertipikat tanah memuat data yuridis mengenai tanah yaitu mengenai status tanah, pemegang haknya

dan hak-hak lain yang membebaninya, sedangkan surat ukur memuat data fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan, serta bangunan-bangunan penting yang ada di atasnya. Dalam pemindahan itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan / kepada Pengadilan.¹⁰³

Berdasarkan teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, bahwa perlindungan hukum 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

¹⁰³ *Ibid*

secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁰⁴ Maka sertipikat tanah merupakan bentuk kepastian atas suatu hak masyarakat. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-pertama memerlukan tersedianya perngakat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai jiwa dan isi ketentuanketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan pula terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang Hak Atas Tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang dikuasai oleh Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA), adalah untuk digunakan/dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

B. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun masih terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada gugatan-gugatan ke Pengadilan,

¹⁰⁴ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 55

yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan.

Peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli berarti beralihnya suatu hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak yang 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 di ketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Dengan mendaftarkan tanahnya maka akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Pemberian sertifikat tersebut dimaksudkan untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut.

Pendaftaran dilakukan karena dengan pendaftaran status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat dijadikan alat pembuktian yang kuat.¹⁰⁵

Bagi tanah-tanah yang sudah bersertifikat, proses pendaftaran peralihan haknya hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Kalau peralihan hak itu untuk pertama kali, maka selain mencatat peralihan hak itu, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman dua dicoret. Proses pendaftaran tanah bagi yang belum bersertifikat memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya dulu sebelum mencatat peralihan haknya. Adapun untuk menerbitkan sertifikat itu harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanahnya dan sebagainya

Berangkat dari salah satu permasalahan diatas, dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta tidak selalu berjalan lancar. Terdapat beberapa faktor yang sering menghambatnya, antara lain:¹⁰⁶

1. Hambatan yang timbul dari masyarakat
 - a. Masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat, dimana masyarakat beranggapan bahwa dengan memiliki sertipikat atas

¹⁰⁵ Erfa Meiyani, 2009, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, h.3

¹⁰⁶ Wawancara dengan Bapak Irfan, Staff Kantor Pertanahan Kota Surakarta, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 10 Juli 2020

nama orang lain (penjual), pemilik tanah sudah mendapatkan hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum.

- b. Masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya disebabkan adanya biaya yang menurut mereka cukup tinggi dan hanya akan menyita waktu mereka.

2. Hambatan yang timbul dari Kantor Pertanahan

- a. Lamanya SOP (Standar Operasional Prosedur) Proses Balik Nama Sertifikat Yang Bukti Kepemilikannya Masih Berupa Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan. Misalnya, kasus jual beli tanah yang ternyata tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak atas tanah, dan bukti kepemilikannya masih berupa Surat Daftar C dari Kelurahan (Letter C). Untuk dapat dilakukan proses jual beli tanah tersebut sangat membutuhkan waktu yang lama, karena pihak penjual harus melakukan konversi terlebih dahulu dari Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan yang dikonversi menjadi Sertifikat Hak atas tanah. Berdasarkan SOP (Standart Operasional Prosedur) bahwa dalam melakukan konversi tersebut membutuhkan waktu kurang lebih paling cepat sekitar 3 dan paling lama bisa sampai 6 bulan.
- b. Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah.

- c. Kurangnya tempat penyimpanan dokumen-dokumen, sehingga banyak dokumen-dokumen tidak teratur dan kadangkala sampai adanya dokumen yang hilang

Selain faktor penghambat faktor-faktor positif yang dapat membantu proses peralihan hak atas tanah, diantaranya :

1. Kedatangan para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dapat memperlancar proses peralihan hak atas tanah.
2. Dengan adanya informasi dari PPAT para pihak yang melakukan proses peralihan hak atas tanah dapat mengetahui syarat-syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah.
3. Terpenuhnya syarat-syarat tersebut dapat mempercepat proses peralihan hak atas tanah.
4. Pelayanan pembuatan akta yang cepat dan sederhana, sampai akta tersebut didaftarkan dan peralihannya atas nama penerima hak, dan secara tidak langsung akan membantu pemerintah dalam upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat.
5. Murah nya biaya proses peralihan hak atas tanah dapat mempermudah para pihak yang melaksanakan peralihan hak atas tanah.

Selain adanya hambatan dalam proses peralihan hak atas tanah, Kantor Pertanahan berhak untuk menolak peralihan jika ditemukan hal-hal seperti

tercantum dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan sebagai berikut :¹⁰⁷

1. Kepala Kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :
 - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan.
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan.
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

¹⁰⁷ Wawancara dengan Bapak Irfan, Staff Kantor Pertanahan Kota Surakarta, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 10 Juli 2020

g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

2. Penolakan Kepala kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan.
3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepda PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Jadi, dalam hal ini Kantor Pertanahan tidak hanya wajib dalam membuat dan menerbitkan sertipika, melainkan juga berhak untuk menolak membuat akta jika tidak memenuhi syarat yang telah ditentukan.

C. Solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertitikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik

atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.¹⁰⁸

Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum PPAT melakukan peralihan hak atas tanah khususnya peralihan hak milik dengan cara jual beli yang dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, maka PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan / pengecekan sertifikat pada kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Menurut pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dijelaskan PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang

¹⁰⁸ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, h.30

bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT yang bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa pemblokiran, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Karena tanpa proses ini jual beli tidak akan bisa dilakukan. Dalam hal ini pihak penjual harus juga menyertakan surat pernyataan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa hukum.

Langkah-langkah Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam mengatasi hambatan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu: ¹⁰⁹

1. Langkah-langkah dalam menangani hambatan yang disebabkan oleh masyarakat, antar lain:
 - a. Memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Langkah ini dilakukan dengan cara memberikan brosur-brosur tersebut

¹⁰⁹ Wawancara dengan Bapak Irfan, Staff Kantor Pertanahan Kota Surakarta, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tanggal 10 Juli 2020

kepadamasyarakat dan menempelkan brosur tersebut pada papan pengumuman di Kantor Kepala Desa.

b. Kantor Pertanahan bekerjasama dengan Kepala Desa untuk mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertipikat.

2. Langkah-langkah dalam menangani hambatan yang disebabkan oleh Kantor Pertanahan, antara lain:

- a. Dengan membenahi kinerja Kantor Pertanahan Kota Surakarta, membenahi aparat-aparat dari dalam yaitu petugaspetugas yang menangani masalah pendaftaran peralihan dan pensertipikatan hak atas tanah, malalui kursus/pelatihan.
- b. Kantor Pertanahan Kota Surakarta berusaha membenahi administrasi karena sebagai pengorganisasian sumber daya manusia.

Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Dalam jual beli yang terpentng adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak Atas Tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual beli telah selesai dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah(PPAT). Untuk itu akta PPAT yang merupakan alat buktinya bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Ke[pentingan pihak ketiga tidak selalu tersangkut pada pemindahan hak tersebut, maka dari itu pendaftaran pemindahan haknya berfungsi untuk memperkuat kedudukan pembeli dalam hubungannya dengan pihak ketiga, yang kepentingannya mungkin tersangkut dan bukan merupakan syarat bagi berpindahnya hak yang bersangkutan kepadanya.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, maka simpulan dalam penelitian ini adalah

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dimulai dengan tahap pelaksanaan transaksi jual beli antara penjual dengan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli harus dibuatkan Akta jual beli oleh PPAT. PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kemudian akta yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertipikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru. Setelah proses pendaftaran selanjutnya menunggu verifikasi data dari Kantor Pertanahan untuk penerbitan sertifikat.

2. Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah 1). Hambatan yang timbul dari masyarakat: a). Masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat, b). Masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya disebabkan adanya biaya yang menurut mereka cukup tinggi dan hanya akan menyita waktu mereka. 2). Hambatan yang timbul dari Kantor Pertanahan: a). Lamanya SOP (Standar Operasional Prosedur) Proses Balik Nama Sertifikat Yang Bukti Kepemilikannya Masih Berupa Surat Daftar C (Letter C) Kelurahan, b). Kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah. c). Kurangnya tempat penyimpanan dokumen-dokumen, sehingga banyak dokumen-dokumen tidak teratur dan kadangkala sampai adanya dokumen yang hilang.
3. Solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menumbuhkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertipikat, membenahi kinerja Kantor Pertanahan Kota Surakarta, membenahi aparat-aparat dari dalam

yaitu petugaspetugas yang menangani masalah pendaftaran peralihan dan pensertipikatan hak atas tanah, malalui kursus/pelatihan dan membenahi administrasi karena sebagai pengorganisasian sumber daya manusia.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk pihak selaku penjual tanah, diharapkan untuk selalu mengedepankan prinsip kejujuran terkait obyek tanah yang akan diperjualbelikan. Selain itu memenuhi persyaratanpersyaratan dalam melakukan jual beli tanah yang baik dan benar. Tidak boleh ada sesuatu hal yang disembunyikan, misalnya terkait dengan status tanah tersebut harus benar-benar tanah yang sedang tidak dalam sengketa. Sertifikat atas tanah tersebut juga harus asli.
2. Untuk pihak selaku pembeli tanah, diharapkan dalam melakukan perjanjian jual beli harus berpegang prinsip pada asas iktikad baik. Pihak pembeli harus juga memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan jual beli tanah sampai dengan proses balik nama, agar proses balik nama sertifikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan apapun.
3. untuk pihak PPAT, diharapkan untuk selalu berhati-hati dan melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum memproses jual beli tanah sampai balik nama sertifikat atas tanah. PPAT tidak boleh sembarangan dalam memproses jual beli tanah dan balik nama sertifikat atas tanah tersebut,

karena pada dasarnya PPAT harus memastikan bahwa tanah yang akan diperjual belikan tersebut sedang tidak dalam sengketa dan juga sertifikat tanahnya benar asli/tidak palsu, sehingga tidak akan timbul masalah/sengketa dikemudian hari



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

B. Buku

- A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta
- Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya
- Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*, cet.9, Sinar Grafika, Jakarta
- Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta
- Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta
- AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung
- Bactiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung
- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Cart Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung
- Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta
- Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendaaygunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta
- H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hermanses, R. 1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Kahar Masyhur, 1985, *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta
- Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya

- Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju, Bandung
- R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung
- Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor
- Subekti, 1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta
- Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta
- Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang

C. Jurnal dan Peneitian

- Era Meiyani, 2009, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, *Skripsi Fakultas Hukum*, Universitas Negeri Semarang
- Fredrik Mayore, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex Crimen Vol. VI/No. 1/Jan-Feb/2017*

Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

Rencana Program Investasi Jangka Menengah (RPIJM) Kota Surakarta 2016-2020

Sabrina Ayu, 2015, Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah, *Naskah Publikasi Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Surakarta

Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol 1.No.1.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Internet

<http://dinaspertanahan.samarindakota.go.id/>

<http://erzaputri.blogspot.com>