

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN
PADA AKTA PERJANJIAN JUAL BELI OLEH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DALAM
KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

TESIS



**Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar
Sarjana Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh:

TIAR NOVI SUNDARI

NIM : 21302000159

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2022

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN
PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN
PADA AKTA PERJANJIAN JUAL BELI OLEH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana
Magister Kenotariatan

Oleh:

TIAR NOVI SUNDARI

NIM : 21302000159

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2022

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN JUAL
BELI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Oleh :

TIAR NOVI SUNDARI

NIM : 21302000159

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,

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

NIDN. 0607077601

Mengetahui,

Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN JUAL
BELI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Oleh:

TIAR NOVI SUNDARI

NIM : 21302000159

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **31 AGUSTUS 2022**
Dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt., M.Hum.

NIDN : 0605036205

Anggota

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

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M. Kn.)



Dr. Tawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : TIAR NOVI SUNDARI

NIM : 21302000159

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN JUAL BELI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, September 2022

Yang membuat pernyataan



Tiar Novi Sundari



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : TIAR NOVI SUNDARI
NIM : 21302000159
Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir tesis dengan judul:
“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN JUAL BELI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya 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, September 2022

Yang menyatakan,



(Tiar Novi Sundari)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.

Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.” (QS. Al-Insyirah, 6-8)



Tesis ini ku persembahkan untuk :

- ❖ Ayahanda dan Ibunda tercinta yang menjadi motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan study Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
- ❖ Suami dan anak tercinta yang telah memberi motivasi dan dukungan.
- ❖ Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ❖ Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : TIAR NOVI SUNDARI
NIM : 21302000159
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN JUAL BELI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”**. Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

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

Semarang, September 2022

Yang membuat pernyataan

Tiar Novi Sundari

ABSTRAK

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, dimana setiap manusia melakukan segala kegiatan sehari-hari berhubungan dan berada di atas tanah. Manusia membutuhkan tanah dalam berbagai aspek kehidupan. Kewenangan negara dalam bidang pertanahan baik dalam hal penerbitan dan hal penyelesaian sengketa dalam pembatalan sertifikat dilaksanakan oleh BPN, yang penyelenggaraan pendaftaran tanah diberikan kepada badan/pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah mengkaji dan menganalisa kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli dan untuk mengetahui dan menganalisa implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional dalam Konsepsi Kepastian Hukum..

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian yuridis sosiologis, kemudian, sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Selanjutnya, metode pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Adapun, teknik pengolahan dan analisis data yaitu dengan cara analisis kualitatif, yang selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa 1) Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan dalam pasal tersebut juga diatur faktor-faktor yang dapat dijadikan alasan oleh Kantor Pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah. Kewenangan yang didapat oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan penolakan pendaftaran hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dimana dalam pasal tersebut diatur dengan tegas bahwa kewenangan Kantor Pertanahan merupakan delegasi dari Badan Pertanahan Nasional dimana Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari pada sistem pendaftaran tanah. 2) Implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dapat menimbulkan ketidakabsahan jual beli dikarenakan ada pihak yang mengalami kerugian dimana pihak yang telah membayar sejumlah uang sebagai pengganti objek yang dibeli tersebut sesuai dengan harga yang disepakati namun, pada saat ingin mengajukan permohonan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, berkas permohonan tersebut tidak diterima karena tidak terpenuhinya syarat/ketentuan dalam balik nama sertifikat sehingga akibat dari kerugian tersebut pihak penjual harus bertanggung jawab atas keraguan yang dialami pembeli.

Kata Kunci : *Hak Atas Tanah, Penolakan, Akta Perjanjian Jual Beli, BPN*

ABSTRACT

Soil is very important for human life, where every human being carries out all daily activities related to and on the ground. Humans need soil in various aspects of life. The state's authority in the land sector, both in terms of issuance and in terms of dispute resolution in the cancellation of certificates, is carried out by BPN, whose administration of land registration is given to the agency/official of the Regency/City Land Office. The objectives to be achieved in this paper are to examine and analyze the authority of the National Land Agency in rejecting the transfer of land rights through a sale and purchase agreement and to find out and analyze the juridical implications of the rejection of the transfer of land rights through a sale and purchase agreement by the National Land Agency.

The research method used in writing this law is sociological juridical research, then, the data sources used are primary data and secondary data. Furthermore, the data collection method used is through interviews, observation and documentation. Meanwhile, the technique of data processing and analysis is by means of qualitative analysis, which is then presented in descriptive form.

Based on the results of the research that 1) The authority of the National Land Agency in rejecting the transfer of land rights through a sale and purchase agreement is regulated in Article 45 of Government Regulation no. 24 of 1997 and the article also stipulates the factors that can be used as reasons by the Land Office to reject the application for registration of land rights through the sale and purchase of land rights. The authority obtained by the Land Office to refuse registration of land rights has been regulated in Article 6 of Government Regulation no. 24 of 1997, where in the article it is stated explicitly that the authority of the Land Office is a delegation from the National Land Agency where the Land Office is the executor of the land registration system. 2) The juridical implications of the rejection of the transfer of land rights through a sale and purchase agreement by the local National Land Agency can cause the sale and purchase to be invalid because there are parties who suffer losses where the party who has paid a sum of money as a substitute for the purchased object is in accordance with the agreed price however, when you want to apply for a certificate of title transfer at the Land Office, the application file is not accepted because the terms/conditions in the certificate transfer are not fulfilled so that as a result of the loss the seller must be responsible for the doubts experienced by the buyer.

Keywords: *Land Rights, Rejection, Deed of Sale and Purchase Agreement, BPN*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang dikabulkan dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN JUAL BELI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas yang memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dosen pembimbing, yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini;
5. Orang tua penulis, Bapak Sunarto Almarhum dan Ibu Etty Sutjiatningsih, terima kasih atas doa, dukungan, semangat yang tiada henti-hentinya diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan kuliah dan tesis dengan lancar.
6. Suami tercinta Anggi Pramuvirgi Hantoro Ardhi serta anak-anakku tersayang Mahardika Arvin Natha Pradipta dan Chayra Fayyola Anindita, terimakasih atas segala pengertiannya, dukungan penuhnya dan mengijinkan penulis

untuk mempergunakan waktu luang penulis untuk melanjutkan studi di luar kota pada hari sabtu dan minggu;

7. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis;
8. Bapak/Ibu dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan dan atas bimbingan kritik
9. Staf pengajar dan karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
10. Kakak dan adik serta keluarga besar penulis yang telah membantu dan memberi semangat kepada penulis dalam masa pembelajaran dan penyelesaian kuliah di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
11. Sahabat-sahabat penulis, yaitu Tika Ayu Novita Dewy,S.H.,M.Kn., Wike Iisyani, Linda Yuanita, Leni Krisnawati, Haryadi, Wisnu, Mas Pras, yang telah membantu, memberikan dukungan, dan selalu mendengarkan keluh kesah penulis selama menyelesaikan tesis ini.
12. Teman-teman seperjuangan penulis, Haura Hanun, Eka Pratiwi, Annisa Rismawati, Izza Zahrotul Hani'ah, Shinta, Larasati, dan lainnya yang belum penulis sebutkan.
13. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali Bapak Hadi Prayitno,S.ST dan Bapak Budi Budi Prasetya S.SiT., M.Hum. dan Kantor Notaris-PPAT Bapak Adang Tri Sunoko, SH dan pihak-pihak lain yang telah membantu penulis dalam pengerjaan tesis ini.
14. Semua pihak yang belum penulis sebutkan, baik secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu segala kritik dan saran sangat diharapkan. Semoga tesis ini dapat berguna, khususnya bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan

Agung Semarang serta bagi para pembaca dapat digunakan sebagai referensi untuk mengembangkan penelitian yang lainnya.

Semarang, September 2022

Tiar Novi Sundari



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teoritis.....	12
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	27
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	27
2. Tujuan dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	36

3. Obyek Pendaftaran Tanah	41
4. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Sporadik	42
5. Notaris Sebagai Pejabat Umum	44
B. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional ...	50
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	50
2. Sejarah Badan Pertanahan Nasional.....	51
3. Tugas Badan Pertanahan Nasional	56
4. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	57
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	59
1. Pengertian Jual Beli.....	59
2. Syarat Jual Beli.....	60
3. Rukun Jual Beli	62
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli.....	64
B. Implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional	82
C. Contoh Akta Jual Beli Tanah	90
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	98

B. Saran..... 99

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peran penting dari tanah dapat dilihat dalam konstitusi Negara Republik Indonesia pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan kepentingan tanah bagi masyarakat cepat atau lambat pasti akan menimbulkan sengketa atas tanah. Objek hukum tanah merupakan hak penguasaan atas tanah,¹ dimana hak kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai titik awal timbulnya konflik/sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah maupun antar masyarakat itu sendiri, sehingga tidak dapat dipungkiri akan terjadi masalah di bidang pertanahan.

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, dimana setiap manusia melakukan segala kegiatan sehari-hari berhubungan dan berada di atas tanah. Manusia membutuhkan tanah dalam berbagai aspek kehidupan. Oleh karena itu, setiap manusia tentu akan selalu ingin menguasai tanah sehingga lebih mudah dalam menjalankan aktivitas mereka sehari-hari, terutama untuk dijadikan tempat tinggal hingga dapat digunakan juga untuk melaksanakan

¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.10.

kegiatan usaha mereka.

Pemerintah sebagai pihak yang berkuasa tentunya ingin agar semua hal tertata dengan tertib, salah satunya termasuk dalam bidang pertanahan. Dengan tujuan untuk menciptakan hukum tanah nasional yang sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia, maka dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah untuk dijadikan dasar bagi penyusunan hukum tanah nasional, mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.² Pemerintah mengharapkan kesejahteraan bagi masyarakat dalam melakukan aktivitas mereka sehari-hari khususnya dalam bidang pertanahan dan meminimalisasi terjadinya perselisihan atau sengketa antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain sehingga masyarakat dapat melakukan penguasaan tanah dengan tertib dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

UUPA merupakan undang-undang yang bersifat formal, yaitu hanya berisi asas-asas dan pokok-pokok hukum pertanahan saja. Untuk itu dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan, dan tertib administrasi pertanahan maka dibutuhkan suatu peraturan pelaksanaannya. Salah satunya dalam rangka menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat, maka pemerintah

² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi Cetakan Keduabelas*, Djambatan, Jakarta, hlm. 12

mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun seiring dengan berjalannya waktu peraturan tersebut belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, maka sebagai wujud penyempurnaannya lahirlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah dituangkan dalam UUPA yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dan sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, seperti yang dinyatakan pada Pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA. Dimana setiap masyarakat yang telah terdaftar memiliki hak atas tanah diberikan suatu surat tanda bukti hak yaitu sertifikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

³ Boedi Harsono, 2001, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 472

² Maria SW. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, hlm. 81

Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya tercapainya tujuan dari pendaftaran tanah maka diharapkan akan tercipta jaminan kepastian hukum. Pemberian hak atas tanah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah adalah tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan Sertipikat.²

Berdasarkan Pasal 28 ayat 1d Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi: didalam hal jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

Jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya telah ditentukan dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan dibawahnya, dalam peraturan yang telah ada menentukan bahwa dalam perpindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dengan Akta PPAT. Akta Jual Beli tersebut harus segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan terkait dengan kepastian hukum bagi pemilik baru selaku pemegang hak atas tanah tersebut. Penentuan sah atau

tidaknya pendaftaran pemindahan hak atas tanah dalam proses jual beli tersebut di Kantor Pertanahan telah diatur berdasarkan peraturan perundangan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan untuk menolak terhadap pendaftaran pemindahan hak atas tanah dan dalam pasal tersebut juga diatur faktor-faktor yang dapat dijadikan alasan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah.

Kasus Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran pemindahan hak atas tanah dalam jual beli hak atas tanah salah satunya terjadi di Kabupaten Boyolali dimana Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali menolak pendaftaran pemindahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5566 Desa Winong dengan nomor berkas 60436/2020 tanggal 11 September 2020 dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan kolom penunjuk Buku Tanah Hak Milik Nomor 5566 Desa Winong dinyatakan bahwa Hak milik ini tidak dapat dialihkan sebagian atau seluruhnya selama 10 tahun, kecuali kepada pihak yang memenuhi persyaratan dengan alasan yang dapat diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan.
2. Bahwa sertipikat tersebut diterbitkan tanggal 5 September 2020 dan pada saat dibuat akta jual beli dan didaftarkan ke Kantor pertanahan Kabupaten Boyolali belum ada 10 tahun dan tidak dilengkapi ijin dari kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten Boyolali.

Buku tanah atau sertifikat terdapat catatan yang menyatakan bahwa hak tersebut tidak dapat dialihkan sebagian atau seluruhnya selama 10 tahun, kecuali kepada pihak yang memenuhi persyaratan dengan alasan yang dapat diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan dan jual beli tanah absente, karena pemilikan tanah secara *absentee/guntai* tidak diperbolehkan dan melanggar asas dalam Pasal 10 UUPA.

Berkaitan dengan hal tersebut terkait peran BPN/ATR sebagai penegak hukum yang memiliki fungsi dan tugas mengawasi dan penindakan terhadap larangan kepemilikan tanah pertanian secara *Absentee/Guntai* adalah Badan Pertanahan Nasional / ATR sebagai pelaksana kebijakan di bidang pertanahan sangat diharapkan dalam pengawasan, penegakan dan penindakan terkait peraturan-peraturan yang ada kepada seluruh masyarakat untuk menunjang terlaksananya program landreform di Indonesia mengingat bahwa fungsi dan tugas Badan Pertanahan Nasional seperti yang dijelaskan pada Pasal 2,3 Peraturan Presiden Republik Indonesia No 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa BPN/ATR memiliki wewenang penuh terhadap pengawasan dan penindakan penguasaan tanah *Absentee/Guntai*.

Berdasarkan atas latar belakang yang dipaparkan di atas oleh sebab itu diangkatlah sebuah judul yaitu **“IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN JUAL BELI OLEH**

BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli?
2. Bagaimana implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli.

2. Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi para pihak yang terkait dalam kewenangan Badan Pertanahan Nasional.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

1. Implikasi Yuridis

Implikasi memiliki arti yaitu dampak atau kesimpulan yang ditimbulkan di masa mendatang yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.⁴ Sedangkan yuridis menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.⁵ Dengan begitu Implikasi yuridis bermakna bahwa dampak yang ditimbulkan dimasa mendatang dari suatu perbuatan yang dilihat dari segi hukum. Lebih lanjut implikasi Yuridis atau akibat hukum adalah sesuatu akibat yang ditimbul oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum .

2. Penolakan

Penolakan berasal dari kata dasar tolak. Penolakan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga penolakan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menekankan penolakan pendaftaran peralihan hak. Kepala Kantor Pendaftaran menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah jika salah satu persyaratan tidak terpenuhi. Salah satu syarat tersebut yaitu: di dalam hal jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan

⁴ Pengertian Menurut para ahli, *Pengertian Implikasi (online)*, <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022

⁵ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum*, MahirsindoUtama, Surabaya, hlm. 399

⁶ KBBI, *Arti Penolakan di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, <https://kbbi.lektur.id/penolakan>, diakses pada tanggal 16 Juni 2022

hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah sebagai berikut:⁷

a. Beralih

Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena Hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tersebut berindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai Subjek Hukum.

b. Dialihkan pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

⁷ Ardiansyah Zulhadji. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Crimen. Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016. ISSN: 2301-8569, diakses pada tanggal 16 Juni 2022*

4. Akta Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁸ Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur sedemikian rupa melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Peraturan Kepala Badan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan ke kantor pertanahan setempat atau biasa dikenal dengan istilah balik nama sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

5. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas

⁸*Ibid*, hlm. 79.

melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.⁹ Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sejak 23 Oktober 2019 jabatan Kepala BPN dipangku oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoretis merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah *triadism law theory* yang meliputi pemahaman atas nilai keadilan (aspek filosofis), nilai kepastian (aspek yuridis), dan nilai kemanfaatan (aspek sosiologis),¹⁰. Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk

⁹ Wikipedia Esiklopedia Bebas, Badan Pertanahan Nasional, https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional, diakses pada tanggal 19 Maret 2022

¹⁰ Fx Adji Samekto, 2013, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Indepth Publishing, Bandar Lampung, hlm. 48

diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun diatas fondasi hukum.¹¹

1. Teori Kewenangan Hukum

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata Negara dan hukum administrasi. Sebegitu pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan: “*Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*”. Bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh seubjek hukum public dalam hukum public.¹²

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata Negara dan hukum administrasi. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu Atribut, Delegatif dan Mandat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:¹³

a. Kewenangan Atribut

Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundang-undangan.

¹¹ Satjipto Rahardjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, hlm. 85.

¹² Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, hlm. 4.

¹³ Nur Basuki Winanrno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hlm. 70-75

Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

b. Kewenangan Delegatif

Kewenangan Delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan Perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.

c. Kewenangan Mandat

Kewenangan Mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

Ada perbedaan yang mendasar yang lain antara kewenangan atribusi dan delegasi. Pada atribusi, kewenangan yang siap ditransfer, tidak demikian dengan delegasi. Dalam kaitan dengan asas legalitas kewenangan tidak dengan didelegasikan secara besar-besaran, akan tetapi hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi. Konsep kewenangan dalam hukum

administrasi Negara berkaitan dengan asas legalitas, dimana asas ini merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai bahan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintah dan kenegaraan disetiap Negara hukum terutama bagi Negara-negara hukum

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.¹⁴

¹⁴ Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm 8.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.¹⁵ Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁶

¹⁵ Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014, diakses pada tanggal 19 Maret 2022

¹⁶ <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses pada tanggal 19 Maret 2022

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :¹⁷ Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.

Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.¹⁸ Selanjutnya kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.

¹⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 59.

¹⁸ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum/>, diakses pada tanggal 19 Maret 2022

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁹

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*. Menurut Ronny Hanitiojo Soemitro, penelitian hukum sosiologis memberikan arti penting pada langkah – langkah observasi dan analisis yang bersifat empiris – kualitatif. Penelitian sosiologis ini mengikuti pola penelitian ilmu-ilmu sosial, maka dengan itu disebut penelitian hukum yang *sosiologis atau socio – legal research*.

Berdasarkan hal tersebut, metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode penelitian dengan cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder yang

¹⁹ Dominikus Rato, *Op.Cit*, hlm 59.

berupa bahan – bahan hukum atau peraturan – peraturan yang berlaku kemudian dilanjutkan dengan menekankan pada penelitian data primer di lapangan. Jadi, dalam hal ini penelitian dilakukan dengan menitik beratkan pada kenyataan yang ada mengenai permasalahan yang berkaitan dengan implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Deskriptif Analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.²⁰ Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan kewenangan Kantor Pertanahan. Analitis maksudnya menghubungkan data satu dan data yang lain sehingga menjadi korelasi yang berhubungan dengan implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian hukum.

3. Jenis dan Sumber Data

Keberhasilan dan efektifitas penelitian ini juga ditunjang dengan pengadaan penelitian lapangan guna mendapatkan data primer, disamping

²⁰Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, hlm.19

itu diadakan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder, adapun data tersebut dapat diperoleh dengan:

a. Data Primer

Data Primer merupakan data data asli peneliti dari sumber asalnya yang belum diolah atau diuraikan oleh orang lain.²¹ Data Primer diperoleh dengan cara melakukan penelitian di lapangan, yaitu melakukan wawancara secara langsung yang dilakukan secara sistematis terhadap narasumber. Wawancara adalah proses tanya jawab yang berlangsung secara lisan dalam penelitian, dimana dua orang atau lebih bertatap muka dan mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.²² Untuk itu, penelitian dalam penulisan penelitian ini menggunakan metode wawancara untuk mendapatkan data dari narasumber terkait dengan pokok permasalahan yang akan diteliti. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan metode bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan akan tetapi pertanyaan akan bertambah sesuai dengan kondisi dan situasi pada saat melakukan wawancara.

b. Data Skunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti dari berbagai macam kepustakaan (*literature research*), yaitu dengan

²¹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditiya Bakti, Bandung, hlm. 27.

²² Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 81.

mempelajari peraturan-peraturan, dokumen-dokumen maupun buku-buku yang ada kaitannya dengan masalah ini, dan doktrin atau pendapat para sarjana.²³ Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Bahan-bahan hukum primer Peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a) Peraturan Dasar yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - e) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
 - g) Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 52

2) Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur.²⁴ Bahan perpustakaan yang berisikan tentang karya ilmiah serta karya ilmiah tentang implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada Akta perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian hukum.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²⁵ Bahan Hukum tersier yang meliputi kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, Kamus Inggris Indonesia, dan kamus belanda.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

a. Studi Lapangan

Pada studi lapangan, metode wawancara digunakan karena dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Metode wawancara dilakukan dengan cara

²⁴Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 83.

²⁵*Ibid.*

bertanya langsung pada yang diwawancarai agar memperoleh informasi tentang apa yang dibahas dalam penulisan ini. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan akan tetapi pertanyaan akan bertambah sesuai dengan kondisi dan situasi pada saat melakukan wawancara.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi maupun dari peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, sehingga diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis merupakan suatu kegiatan pengkajian terhadap data secara sistematis untuk kemudian ditarik menjadi sebuah kesimpulan. Data-data yang diperoleh dalam penelitian, kemudian dikumpulkan dan dianalisis untuk mendapatkan penjelasan dari permasalahan yang dibahas. Metode analisis data yang digunakan untuk penelitian implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional dalam konsepsi kepastian hukum adalah metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan uraian data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis,

tidak tumpang tindih dan efektif, sehingga dapat memudahkan dalam menginterpretasi data dan pemahaman hasil analisis.²⁶

6. Validasi Data

Penetapan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*). Pemeriksaan keabsahan data dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi. Teknik triangulasi ini digunakan melalui cara-cara berikut:²⁷

- a. Melakukan perbandingan antara data yang diperoleh dari hasil observasi dengan data yang diperoleh dari hasil indepth interview dengan informan (informasi informan),
- b. Melakukan perbandingan antara persepsi, pandangan dan pendapat umum dengan persepsi, pandangan, dan pendapat peneliti.
- c. Melakukan perbandingan antara data hasil wawancara dengan dokumen-dokumen hasil pustaka.

Agar mendapatkan validasi data yang akurat, maka diperlukan evaluasi terhadap hasil penelitian yaitu merupakan suatu penilaian atau pengujian atau assessment terhadap interpretasi, dengan membenturkannya pada seperangkat kriteria. Interpretasi-interpretasi yang berhasil lolos dari evaluasi tersebut, kemudian dipresentasikan

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 127.

²⁷ Lexy J. Moleong, 2004, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 248.

sebagai temuan dari penelitian. Keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan melalui teknik pemeriksaan keabsahan ketekunan pengamatan dan triangulasi, yang merefleksikan suatu usaha untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang fenomena yang dikaji. Melalui teknik pemeriksaan ketekunan pengamatan, akan diperoleh ciri-ciri dan unsur-unsur yang relevan dengan pokok permasalahan penelitian, yang kemudian dirinci serta diobservasi secara mendalam.

7. Teknik Penyajian Data

Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan oleh Penulis, kemudian disajikan dalam bentuk tesis.

H. Sistematika Penulisan

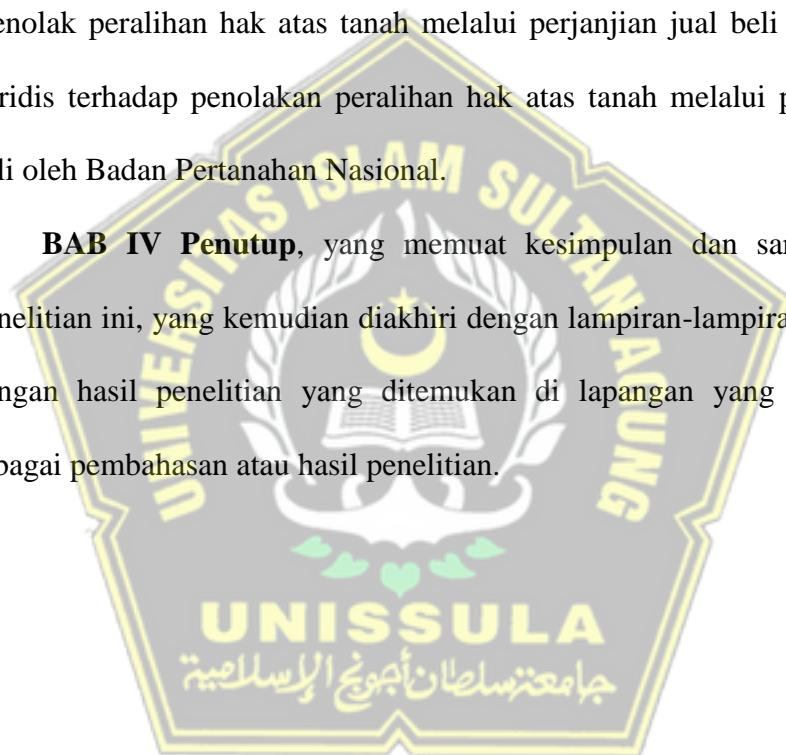
Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku pedoman penulisan usulan penelitian dan tesis program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro penulisan hukum ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

BAB I Pada bab Pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menjadikan landasan teori tentang Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Jual Beli dan Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli dan implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional.

BAB IV Penutup, yang memuat kesimpulan dan saran dan hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atau hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “Cadastré” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “Cadastré” berasal dari bahasa latin “Capitastrum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi.²⁸ Pendaftaran tanah menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap. Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap termasuk dalam hukum pertanahan dan bukan bagian dari hukum agraria. Hal ini dapat disimpulkan dari definisi Hukum Pertanahan menurut Herman Soesangobeng yaitu:²⁹

Kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi 3

²⁸ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 18

²⁹ Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 7

(tiga) kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan runah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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”.

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut

sertipikat. Dilihat dari definisi pendaftaran tanah tersebut, maka pendaftaran tanah mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:³⁰

a. Rangkaian kegiatan

Rangkaian kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

b. Dilakukan oleh Pemerintah

Pendaftaran tanah diselenggarakan Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan, pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemnfaatannya bersifat nasional/ melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan.

c. Secara terus-menerus dan teratur

Terus menerus menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Sekali tanah itu didaftarkan maka

³⁰ *Ibid*, hlm. 462

setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subyeknya harus disesuaikan dengan pendaftaran tanah.

d. Teratur

Menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai.

e. Untuk mengumpulkan data tanah

f. Wilayah tertentu dan tujuan tertentu

Yang dimaksud wilayah adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh Negara, desa ataupun kelurahan seperti yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

g. Memproses, menyimpan dan menyajikan pada masyarakat.

h. Dengan memberikan alat bukti kepada pemilik tanah beserta pemeliharannya.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu pendaftaran untuk tanah yang belum terdaftar sama sekali yang dikenal dengan istilah pendaftaran tanah pertama kali atau *initial registration* dan pendaftaran tanah untuk obyek yang telah terdaftar dalam bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah atau *maintenance*.³¹ Untuk pendaftaran tanah pertama kali dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu secara sporadik yang inisiatif pendaftaran tanah subyek hak secara

³¹Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugujogja Pustaka, hlm. 33

perorangan dan secara sistematis dengan inisiatif pendaftaran tanah dari sekelompok subyek hak atau dari pemerintah secara bersama-sama.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang merupakan kewenangan dari kantor pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas suatu bidang tanah.

Suhadi dan Rofi Wahanisa,³² menyatakan bahwa pengertian pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

Berdasarkan rumusan pengertian pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:³³

- 1) Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah;

³² Suhadi dan Rofi Wahasiswa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang, Semarang, hlm. 12

³³ *Ibid*, hlm. 12-13

- 2) Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional;
- 3) Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak;
- 4) Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dll;
- 5) Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang meliputi seluruh wilayah negara;
- 6) Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah;
- 7) Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Berkaitan dengan pengaturan pendaftaran tanah, untuk pertama kali, Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah,³⁴ yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan baru berlaku 8

³⁴A.P Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan 2, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1

Oktober 1997.³⁵ Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal kantor kadaster sebagai kantor pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada kitab undang-undang hukum perdata barat.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah;
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran, penetapan 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;
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) diatas dengan ketentuan bahwa

³⁵*Ibid*, hlm. 5

rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:³⁶

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Tersedianya data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, kantor pertanahan harus memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang bangunan yang ada.
- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

Penjelasan Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak didalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menngugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah

³⁶*Ibid*, hlm. 2

sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif.³⁷ Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) berbunyi sebagai berikut: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang baru tersebut, maka semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³⁷*Ibid*, hlm. 43

Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan “sertifikat”. Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah, sedangkan data fisik diambil dari surat ukur, dengan tetap dipergunakannya sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, maka surat tanda bukti hak (sertifikat) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Artinya, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di Pengadilan.

2. Tujuan dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum (*recht kadaster/legal cadastre*). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:³⁸

³⁸Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 57

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA;
- b. 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. Penyajian data dilakukan oleh kantor pertanahan di Kabupaten/Kotamadia tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum, mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu pula dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dikantor pendaftaran tanah tersebut.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkaya ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:³⁹

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- b. Zaman informasi ini maka kantor pertanahan sebagai kantor garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait dengan tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/ bangunan yang ada;
- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

³⁹A.P Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Cetakan 1, Bandung: Mandar Maju, Bandung, hlm. 1

Menurut Shir Charles Fortecue-Brickdate sebagaimana dikutip Supriadi mengatakan terdapat 6 (enam) hal yang harus digabungkan dalam pendaftaran tanah tersebut, yaitu:⁴⁰

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas utang;
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
- d. *Expedition*, artinya dapat dilakukan secara lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tanah tersebut;
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin;
- f. *Suitability to Circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tersebut;
- g. *Completeness of the record*, terdiri atas:
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setup tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

Selanjutnya, adapun yang dimaksud dengan asas-asas pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁴⁰Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10

Pendaftaran Tanah adalah, sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun maksud dari asas-asas tersebut adalah:

a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini 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

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut

dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan dikantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan Kabupaten/ kota.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Dari uraian di atas dapatlah diketahui bahwa diberikannya hak-hak atas tanah tersebut dalam jenis hak yang berlainan. Keberadaan hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan obyek yang harus didaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara;

Berbeda dengan obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertifikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.⁴¹

4. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Sporadik

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran yang dianut. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 13 ayat (1) dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum

⁴¹Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 479-480

didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran ini pelaksanaannya dilaksanakan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sistematis akan memuat daftar isian yang mencantumkan peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran, yang diumumkan selama 30 hari yang dilakukan di kantor desa/ kelurahan dimana tanah itu terletak, hal ini dilakukan untuk memberikan kesempatan pada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini pelaksanaannya dapat dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik diumumkan selama 60 hari dan pengumuman bisa dilakukan di kantor pertanahan atau kantor desa atau kantor kelurahan dimana tanah itu terletak dan juga bisa melalui media masa. Disamping pendaftaran tanah secara

sistematik, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individu atau massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang akan makin meningkat kegiatannya.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi data, tenaga, dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan uji kelayakan agar berjalan lancar. Sebagai terobosan/upaya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk mempercepat meningkatnya jumlah bidang tanah yang terdaftar agar tercapai tertib administrasi pertanahan.

5. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Menurut kamus hukum, salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Demikian dengan *Openbare Ambtenaren* adalah “pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat yang disertai

tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.” Pasal 1868 KUHPerdota menyebutkan: “Suatu 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 akta itu dibuat”.

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan: “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”. Dengan demikian Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (wilsvorming) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris, dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.⁴²

Jabatan memperoleh wewenang melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan yang diperoleh dengan cara atribusi, apabila terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan perundangundangan dan perundang-undanganlah yang menciptakan suatu wewenang pemerintahan yang baru. Kewenangan secara delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada

⁴² Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 77.

berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Kewenangan mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang tapi karena yang berkompeten berhalangan.

Berdasarkan UUJN tersebut ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh kewenangan secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UJN sendiri. Jadi, wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia. Jadi Notaris memiliki legalitas untuk melakukan tindakan hukum dalam membuat akta otentik.

Berkaitan dengan tugas seorang notaris dalam pembuatan akta, A.W. Voors membagi pekerjaan notaris menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Pekerjaan yang diperintahkan oleh undang-undang yang juga disebut pekerjaan legal, maksudnya bahwa tugas notaris sebagai pejabat untuk melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah, antara lain memberi kepastian tanggal, membuat grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial, memberi suatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan, dan memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.
- b. Pekerjaan ekstralegal, yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu yaitu menjamin dan menjaga perlindungan kepastian hukum bahwa setiap warga mempunyai hak dan kewajiban yang tidak diperbolehkan secara sembrono dikurangi

atau disingkirkan begitu saja, baik karena yang berkepentingan masih di bawah umur ataupun mengidap penyakit ingatan.

Sebagai pejabat umum, dalam menjalankan tugas yang menjadi kewenangannya notaris tidak boleh memihak, dan tidak boleh atau bukan menjadi salah satu pihak. Itulah alasan mengapa dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, notaris tidak diperbolehkan sebagai pihak yang berkepentingan pada akta yang dibuat oleh atau dihadapannya.⁴³ Seorang notaris tidak diperkenankan untuk menolak memberikan jasanya kepada orang yang berkepentingan yang membutuhkan jasanya, namun apabila notaris berpendapat bahwa terdapat alasan yang mendasar untuk menolaknya maka ia wajib memberitahukan secara tertulis mengenai hal tersebut kepada pihak atau pihak-pihak yang meminta jasanya atau penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, artinya ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya.⁴⁴

Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta, tercantum dalam ketentuan Pasal 15 UUJN, dimana kewenangan Notaris dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Kewenangan Umum Notaris

Kewenangan umum Notaris tercantum dalam Pasal 15 ayat (1)

UUJN yang menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris adalah

⁴³ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Cetakan Pertama, PT Refika Aditama, Bandung, hlm. 87.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 88.

membuat akta secara umum, namun dengan batasan sepanjang tidak dikecualikan kepada Pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang, menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan, mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

2. Kewenangan Khusus Notaris

Kewenangan khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, seperti :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan ke dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan ke dalam buku khusus;
- c. Membuat copy dan asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan ke dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta

- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau membuat akta risalah lelang.

Adapun kewenangan khusus Notaris lainnya, yang membuat akta dalam bentuk In Original, yaitu:

1. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pesniun;
2. Penawaran pembayaran tunai
3. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
4. Akta kuasa;
5. Keterangan kepemilikan;
6. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulisan atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat Berita Acara Pembetulan dan Salinan atas Berita Acara Pembetulan tersebut. Notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak.

3. Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian tercantum dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN. Dimana kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian merupakan kewenangan yang akan muncul dan akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam arti bahwa, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang

yang telah ditentukan, maka Notaris telah melakukan tindakan di luar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (nonexecutable), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara Perdata ke Pengadilan Negeri.

B. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.⁴⁵ Pada masa pemerintahan Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sejak 23 Oktober 2019 jabatan Kepala BPN dipangku oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas

⁴⁵ Wikipedia Esiklopedia Bebas, Badan Pertanahan Nasional, https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional, diakses pada 13 Juli 2022

yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

2. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) awalnya adalah Akademi Agraria yang didirikan di Yogyakarta pada tahun 1963, kemudian didirikan lagi di Semarang pada tahun 1964. Yang di Yogyakarta dengan jurusan Agraria, tetapi disemarang dengan jurusan Pendaftaran Tanah. Pada tahun 1966, diterbitkan status Akademi Agraria. Sampai akhirnya pada tahun 1971, dibuka jurusan Tata Guna Tanah pada Akademi Agraria di Yogyakarta.

1. Berdirinya BPN dan Masa Sesudahnya, Tahun 1988 – 1993

Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi – politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status Direktorat Jenderal Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

2. Periode Tahun 1993 sampai 1998

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional. Pada Tahun 1994, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1994, tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Staf Kantor Menteri Negara Agraria.

3. Periode Tahun 1999 sampai 2000

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, Kepala Badan Pertanahan Nasional dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari-harinya dilaksanakan Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

4. Periode Tahun 2000 sampai 2006

Periode ini Badan Pertanahan Nasional beberapa kali mengalami perubahan struktur organisasi. Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun

2000 tentang Badan Pertanahan Nasional mengubah struktur organisasi eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Namun yang lebih mendasar adalah Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Dibidang Pertanahan. Disusul kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan memposisikan BPN sebagai lembaga yang menangani kebijakan nasional di bidang pertanahan.

5. Periode Tahun 2006 sampai 2013

Terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 11 April 2006 menguatkan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, dimana tugas yang diemban BPN RI juga menjadi semakin luas. BPN RI bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, dengan fungsi:

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang

- pertanahan;
- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaandi bidang pertanahan;
 - f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
 - g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
 - h. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
 - i. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
6. Periode Tahun 2013 sampai Sekarang
- Sejak tanggal 2 Oktober 2013 Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional mengatur fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:
- a. penyusunan dan penetapan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
 - b. pelaksanaan koordinasi kebijakan, rencana, program, kegiatan dan kerja sama di bidang pertanahan;
 - c. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN RI;
 - d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei,

- pengukuran, dan pemetaan;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
 - f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
 - g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi;
 - h. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; pengawasan dan pembinaan fungsional atas pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
 - i. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
 - j. pelaksanaan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan; j. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
 - k. pelaksanaan pembinaan, pendidikan, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; dan l. penyelenggaraan dan pelaksanaan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

3. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang

pertanahan.

4. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas–tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan dibidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya dibidang pertanahan.⁷Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah diseluruh Indonesia;
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan *e-payment*;
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawahberirigasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam penggunaan sehari-hari mengandung arti “saling tukar” atau tukar menukar.¹ Dalam al- Quran banyak terdapat kata Bai’ dan derivasinya dengan maksud yang sama dengan arti bahasa. Secara terminologi jual-beli diartikan dengan “tukar-menukar harta secara suka sama suka” atau “peralihan pemilikan dengan cara penggantian menurut bentuk yang diperbolehkan.”⁴⁶ Dengan kata lain jual beli adalah tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu atau disebut dengan akad.

Kata tukar–menukar atau peralihan kepemilikan dengan penggantian, mengandung maksud yang sama bahwa kegiatan mengalihkan hak dan pemilikan itu berlangsung secara timbal balik atas dasar kehendak dan keinginan bersama. Kata “secara suka sama suka” atau “ menurut bentuk yang dibolehkan” mengandung arti bahwa transaksi timbal balik ini berlaku menurut cara yang telah ditentukan, yaitu secara suka sama suka.

Jual beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyariatkan dalam arti telah ada hukumnya jelas dalam Islam. Yang berkenaan dengan hukum taklifi. Hukumnya adalah boleh atau mubah. Kebolehan ini dapat ditemukan dalam al-Quran diantaranya adalah pada surat al-Baqarah ayat 275.

⁴⁶ Amir Syarifudin, 2003, *Garis-garis Besar Fiqih*, Kencana, Jakarta, hlm. 192-193.

إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ نِ الرَّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا الَّذِينَ يَأْكُلُونَ
 تَهَيَّأْ لَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ الرَّبَاً وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَادَّ
 فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

2. Syarat Jual Beli

Jual beli agar berlangsung secara sah maka, transaksi harus dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan. Sebagai kriteria sahnya suatu transaksi, yaitu: suka sama suka, transaksi harus disertai akad dalam bentuk ijab dan kabul, ucapan penerimaan oleh pihak lain. Demikianlah, ijab dan kabul merupakan indikasi rasa suka sama suka.⁴⁷ Lebih lanjutnya, syarat transaksi jual- beli tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal
- b. Barang yang diperjualbelikan adalah sesuatu yang bermanfaat.

Alasannya adalah bahwa yang hendak diperbolehkan dari transaksi

⁴⁷ Hassan Saleh, 2008, *Kajian Fiqih Nabawi dan Fiqih Kontemporer*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 382-383.

ini adalah manfaat itu sendiri. Bila barang tersebut tidak ada manfaatnya bahkan mendatangkan mudharat, maka tidak dapat dijadikan sebagai objek transaksi.

c. Barang atau uang yang dijadikan objek transaksi ini betul-betul telah menjadi milik orang yang melakukan transaksi. Hal ini mengandung artian bahwa tidak boleh menjual barang milik orang lain.

d. Barang dan atau uang yang dijadikan objek transaksi itu harus telah berada benar-benar menjadi milik atau dalam kekuasaannya. Barang atau uang yang dijadikan objek transaksi harus diketahui secara jelas kuantitas maupun kualitasnya. Bila dalam bentuk sesuatu yang ditimbang jelas timbangannya dan bila sesuatu yang ditakar maka harus jelas takarannya. Tidak boleh memperjual belikan sesuatu yang tidak diketahui kualitas dan kuantitasnya seperti ikan dilaut, burung dilangit.

Dari kelima persyaratan yang berkenaan dengan objek transaksi tersebut di atas bersifat kumulatif dengan arti keseluruhannya mesti dipenuhi untuk sahnya suatu transaksi. Kelimanya telah sejalan dengan prinsip tarâdhin yang merupakan syarat utama dalam suatu transaksi. Bila ada yang tidak terpenuhi jelas akan menyebabkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi akan tidak merasa sah. Akibatnya akan termakan harta orang lain secara tidak sah. Namun bila salah satu di antara syarat itu belum terpenuhi, tetapi sudah menjadi muamalah umum dalam suatu

tempat sehingga menghasilkan prinsip taradhin maka transaksi tersebut diterima oleh kebanyakan Ulama”.

3. Rukun Jual Beli

a. Penjual dan pembeli

Syaratnya adalah:

- 1) Berakal, agar tidak terkecoh. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
- 2) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan).
- 3) Tidak mubazir (pemborosan)
- 4) Baligh. Anak kecil tidak sah untuk melakukan transaksi jual beli. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut pendapat sebagian Ulama, mereka diperbolehkan berjual beli barang yang kecil-kecil; karena kalau tidak diperbolehkan, sudah tentu akan menjadikan kesulitan dan kesukaran, sedangkan agama Islam sekali-kali tidak akan menetapkan yang mendapatkan kesulitan pada pemeluknya.

b. Uang dan Benda yang dibeli

c. Adanya lafz ijab dan Kabul

Ijab adalah perkataan penjual, umpamanya, “saya jual barang ini sekian”. Kabul adalah ucapan si pembeli, “saya terima (beli) dengan

harga sekian”. Keterangannya yaitu ayat yang mengatakan bahwa jual beli itu suka sama suka.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Menolak Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli

Wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik. Atau dengan perkataan lain, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.⁴⁸ Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam Hukum Administrasi, karena pemerintahan baru dapat melakukan fungsinya atas dasar wewenang yang diperoleh. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (*legaliteit beginselen*). Suatu kewenangan harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, sehingga bersifat sah.⁴⁹

Kewenangan negara dalam mengurus hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan dari negara melalui Hak Menguasai Negaranya untuk mengatur peruntukan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah telah di atur

⁴⁸ S.F. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 154.

⁴⁹ Suriansyah Murhani, 2009, *Kewenangan Pemerintah Dalam Mengurus Bidang Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 14

dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yaitu:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukandanmengaturhubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatanperbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Selain wewenang yang disebutkan dalam pasal 2 ayat 2 UUPA di atas, menurut Boedi Harsono.⁵⁰ Negara memiliki tugas dan wewenang dibidang hukum publik lain seperti:
 1. Mengatur dan menyelenggarakan penyediaan alat-alat pembuktian mengenai hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan yang terdapat dalam pasal 2 ayat 2 UUPA di atas dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah negara yang pengaturannya terdapat dalam PP 24 tahun 1997 (LNRI 1997-50, TLNRI 3696).
 2. Mengatur penyelenggaraan sistem informasi pertanahan terpadu dan penyediaan data pertanahan yang meliputi data fisik dan data yuridis serta data persediaan kemampuan, peruntukan dan penggunaan serta nilai tanah yang diperlukan bagi perencanaan dan pelaksanaan pembangunan oleh negara dan masyarakat.

⁵⁰ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 49.

3. Mengatur penyelesaian sengketa hukum di bidang pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara.
4. Mengatur dan menetapkan lembaga-lembaga pelaksanaan tugas tersebut baik pada tingkat pemerintah pusat maupun daerah, serta menyediakan sumber daya manusia yang ahli dan berkemampuan melalui penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan profesional.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan baik dalam hal penerbitan dan hal penyelesaian sengketa dalam pembatalan sertifikat dilaksanakan oleh BPN, yang penyelenggaraan pendaftaran tanah diberikan kepada badan/pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (lihat: UUPA dan PP 24 Tahun 1997). Dalam ketentuan selanjutnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan kewenangan penerbitan sertifikat oleh BPN bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 31 yaitu:

- 1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- 2) (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di- maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditanggguhkansampai catatan yang bersang- kutan dihapus.
- 3) (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- 4) (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- 5) (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat

diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

- 6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 di atas BPN berwenang dalam menerbitkan sertifikat atas permohonan pihak yang berkepentingan atau yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dengan ketentuan bahwa sertifikat tersebut dapat diterbitkan apabila telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Secara prosedural setelah terbitnya sertifikat maka pihak BPN harus menyerahkan sertifikat hanya kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Selain kewenangan penerbitan sertifikat BPN juga memiliki kewenangan Penangguhan penerbitan sertifikat jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis data fisik sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Kelancaran pelaksanaan tugas pelayanan mengenai hak- hak atas tanah yang ada dalam bidang pertanahan, BPN yang memiliki tugas dan berwenang menentukan serta memberikan atau menerbitkan suatu keputusan atau dalam hal ini suatu sertifikat hak milik yang merupakan tanda bukti hak yang kuat dan terpuh yang dimiliki oleh pemegang hak. Mengenai penerbitan suatu sertifikat hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Pasal 3 yaitu :

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memberi keputusan mengenai:

1. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar);
2. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
3. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - a. transmigrasi;
 - b. redistribusi tanah;
 - c. konsolidasi tanah
 - d. pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik.

BPN yang bertugas dan berwenang memberikan atau menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah yang spesifikasi tanahnya sesuai dengan Pasal 3 diterbitkan oleh BPN Kabupaten/Kota karena BPN Kabupaten/Kota yang berwenang memberikan atau menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah. Dilakukan pembagian tugas dan kewenangan dalam pemberian hak ini bertujuan agar segala sesuatu yang menjadi urusan BPN dibidang pertanahan lebih mengkrucut tentang menerbitkan suatu sertifikat sesuai dengan spesifikasi yang sudah dijelaskan di atas.

BPN dalam memberikan suatu sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi kewenangan di Kantor Wilayah (Kanwil) memiliki wewenang sendiri berkaitan dengan spesifikasi tanah yang diatur dalam Pasal 7 yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai :

1. Pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha (dua hektar);
2. Pemberian hak milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam pasal.
3. Kewenangan BPN Wilayah provinsi dan Kabupaten memiliki tugas dan wewenang masing-masing dalam menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan spesifikasi tanah yang sudah disebutkan dalam Pasal 3 dan Pasal 7 dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disebut BPN RI adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas

melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013, serta perubahannya dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugas tersebut berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan

- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Sedangkan fungsi lembaga BPN adalah merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan pengurusan tanah; merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip tanah mempunyai fungsi sosial; melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah; melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah; melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan pelatihan pegawai dan hal-hal lain yang ditetapkan presiden.⁵¹ Secara tegas kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah dalam hal ini dilakukan oleh Lembaga Pemerintah kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan UUPA, sehingga undang-undang menugaskan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastiaan hukum dan kepastian haknya.

Pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh

⁵¹ Florianus Sp. Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Gajah Mada Press, Yogyakarta, hlm. 112

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5-nyayaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1)nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998, kemudian ditambahkan dengan Presiden No. 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden No.95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Didalam struktur organisasi, Badan Pertanahan dibagi menjadi 3 berdasarkan wilayah, yaitu :

- a. Di Tingkat Pusat (Ibu Kota Republik Indonesia) dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI).
- b. Di Tingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi).
- c. Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Kantah Kabupaten/Kota).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabatlain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan . peralihan hak atas secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yaitu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan suatu hubungan hukum konkrit kepada pihak lain adalah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang

bersifat “tunai”, yaitu harga yang disetujui bersama di bayar penuh pada saat dilakukan perjanjian jual beli yang bersangkutan.⁵²

Peralihan hak atas tanah pada umumnya dilakukan melalui jualbeli hak atas tanah. Untuk tanah yang belum bersertifikat, proses peralihan hak atas tanah dilakukan dengan tahap-tahap yaitu sebagai berikut :

- 1) Pertama kali membayar uang muka pendaftaran tanah melalui pos atau secara tunai apabila letak tanahnya berada ditempat kedudukan Kantor Pertanahan, sekaligus meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan surat keterangan tersebut dinyatakan bahwa tanah dimaksud memang belum ada sertifikat
- 2) Selanjutnya para pihak datang menghadap PPAT yang berwenang, tugasnya meliputi daerah mana letak tanah itu berada. Kemudian PPAT meminta kepada pihak penjual untuk menyerahkan bukti haknya dan kepada calon pembeli dimintakan untuk menunjukkan identitasnya kewarganegaraan Indonesia
- 3) Tahap berikutnya adalah pembuatan akta PPAT. Pada tahap ini jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT dengan mengisi formulir akta yang telah tersedia. Setelah di isi akta dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT kepada para pihak, yang kemudian pihak-pihak menandatangani akta tersebut, demikian pula dengan saksi-saksi yang terdiri dari Kepala Desa dan salah seorang perangkat desa yang bersangkutan dan diikuti oleh PPAT sendiri

⁵² J.Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 165

- 4) Akta jual beli, bukti hak dan warkah lainnya oleh PPAT disampaikan kepada Kantor Pertanahan jika diinginkan, maka warkah peralihan hak atas tanah tersebut dapat dibawa sendiri oleh pembeli dengan memberikan tanda bukti penerima.⁵³

Sedangkan untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya, proses peralihan hak atas tanah dilakukan sebagai berikut :

- a. Pertama kali harus membayar uang muka pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan. Jika kedudukan PPAT jauh dari tempat Kantor Pertanahan, maka biaya dapat disetorkan melalui pos wesel dan apabila uang tersebut belum disetorkan, maka akta PPAT belum boleh diberi tanggal dan nomor. Hal ini berarti tanggal dan nomor PPAT tidak boleh terlebih dahulu dari tanggal pembayaran uang muka pendaftaran di Kantor Pertanahan
- b. Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan dua orang saksi menghadap PPAT untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah
- c. Pemilik hak atas tanah menyerahkan sertifikat tanah yang asli tanah yang menjadi objek jual beli dan calon pembeli memperlihatkan bukti-bukti Kewarganegaraannya, dengan diserahkannya sertifikat asli, maka akan tercegah perbuatan hukum lain yang mungkin terjadi atas sertifikat yang sama, misalnya pada suatu Kantor PPAT yang lain diadakan pengikatan sebagai jaminan hutang

⁵³ Kardino, 2008, *Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm . 48

- d. Jika PPAT meragukan tentang keaslian sertifikat tersebut maka PPAT dapat meminta surat keterangan tentang keabsahan sertifikat pendaftaran tanah dari Kepala Kantor Pertanahan
- e. Setelah itu para pihak melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah di depan di depan PPAT, dalam hal ini maka PPAT membantu para pihak mengisi formulir akta sesuai dengan kesepakatan tanah mereka.
- f. Akta PPAT yang sudah dibuat itu selanjutnya dibacakan dihadapan para pihak, jika tidak ada lagi keberatan atau perbuatan-perubahan maka dilakukan penandatanganan oleh para pihak diikuti para saksi-saksi dan PPAT sendiri. Mengenai saksi-saksi yang ikut menandatangani akta tersebut jika PPAT menganggap perlu makadapat dimintakan supaya akta tersebut diselesaikan oleh Kepala Desa dan seseorang anggota Pemerintah Desa dimana letak tanah berada atau dapat pula mengambil saksi-saksi ari Pegawai Kantor PPAT sendiri, hal ini dimaksudkan untuk memperlancar dan meringankan beban para pihak
- g. Tahap berikutnya adalah PPAT mengirimkan warkah peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk proses balik nama dari penjual kepada pembeli.⁵⁴

Setelah pembuatan akta PPAT selesai dilaksanakan dan warkah pengalihan hak atas tanah telah diterima oleh Kantor Pertanahan.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 15

Sedangkan kekuatan hukum akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT maka peralihan hak atas tanah itu sah. Menurut hukum apabila syarat-syarat peralihan itu telah dipenuhi (bersifat materil artinya hukum yang memuat peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak) sebab peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT termasuk syarat sah yang kuat dan akta dari PPAT tersebut merupakan alat bukti untuk suatu peralihan hak atas tanah itu.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan PPAT dapat didaftarkan karena Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah yang aktanya di buat PPAT dan itulah merupakan pegangan bagi pencatat peralihan hak, namun berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak sebagaimana disebut diantaranya:

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah 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 per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan 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; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukakan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
 - (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat 1b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan menolak peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum sebagaimana disebut dalam Pasal 37 ayat 1 tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 2. Dengan demikian, guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya harus dibuat dihadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah.

Jual beli tanah dan rumah berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.⁵⁵ Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa: dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak

⁵⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hlm. 203

milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sedangkan pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke Kantor Pertanahan, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.

Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam tiga tahap yaitu persiapan jual beli, pembuatan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atau pendaftaran akta jual beli ke Kantor Pertanahan. Jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya telah ditentukan dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan di bawahnya, dalam peraturan yang telah ada menentukan bahwa dalam perpindahan hak atas

tanah melalui jual beli harus dengan akta PPAT. Jual beli tersebut harus segera didaftarkan, hal ini terkait dengan kepastian hukum bagi pemilik baru selaku pemegang hak atas tanah tersebut.

Perihal penentuan sah atau tidaknya pendaftaran pemindahan hak atas tanah dalam jual beli hak atas tanah (lebih banyak dikenal dengan istilah balik nama) oleh Kantor Pertanahan telah diatur berdasarkan peraturan perundangan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dasar kewenangan penolakan oleh Kantor Pertanahan terhadap pendaftaran pemindahan hak atas tanah diatur dalam Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 dan dalam pasal tersebut juga diatur faktor-faktor yang dapat dijadikan alasan oleh Kantor Pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah. Kewenangan yang didapat oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan penolakan pendaftaran hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal tersebut diatur dengan tegas bahwa kewenangan Kantor Pertanahan merupakan delegasi dari Badan Pertanahan Nasional dimana Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari pada sistem pendaftaran tanah.

Jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan di bawahnya, dalam peraturan yang telah ada menentukan bahwa dalam perpindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dengan akta PPAT. Jual beli tersebut harus segera didaftarkan, hal ini terkait dengan kepastian hukum bagi pemilik baru selaku pemegang hak atas tanah tersebut. Perihal penentuan sah atau tidaknya pendaftaran perpindahan hak atas tanah dalam jual beli hak atas tanah (lebih banyak dikenal dengan istilah balik nama) oleh Kantor Pertanahan telah diatur berdasarkan peraturan perundangan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dasar kewenangan penolakan oleh Kantor Pertanahan terhadap pendaftaran perpindahan hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dalam pasal tersebut juga mengatur faktor-faktor yang dapat dijadikan alasan oleh Kantor Pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah. Kewenangan yang didapat oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan penolakan pendaftaran hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dimana dalam pasal tersebut diatur dengan tegas bahwa kewenangan Kantor Pertanahan merupakan delegasi dari Badan Pertanahan Nasional dimana Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari pada sistem pendaftaran tanah.

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas dikaitkan dengan teori kepastian hukum, maka mengenai kewenangan hukum Kantor Pertanahan

Nasional memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dalam rangka menciptakan kepastian hukum sebagai amanah dari Konstitusi dan UUPA namun hal ini tidak berarti bahwa upaya mewujudkan kepastian hukum tersebut semata-mata menjadi tanggung jawab dari Kantor Pertanahan Nasional. Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari proses dan mekanisme penerbitan sertipikat tersebut termasuk dalam hal ini adalah kebenaran subjek yang akan diberikan hak dan keabsahan dan kebenaran dokumen dasar penerbitan sertipikat hak tersebut.

B. Implikasi Yuridis Terhadap Penolakan Peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Jual beli tanah memiliki ciri dan corak khusus sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum berlakunya UUPA terjadi dualisme hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah hukum barat dan jual beli tanah hukum adat. Namun sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan (UUPA). Setelah berlakunya UUPA maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah juga menggunakan

UUPA. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan.

Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi dengan cara jual beli, peruntukan, penghibahan atau dengan pemberian hak atas tanah kepada orang lain. Dalam transaksi jual beli hak atas tanah antara penjual dengan pembeli harus ada kata sepakat terlebih dahulu untuk mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah, dilanjutkan dengan penentuan segala sesuatu mengenai harga dengan tanahnya. Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak milik atau oleh pemegang hak yang bersangkutan.

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.

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 ditujukandalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh parapihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberipenjelasan mengenai isi dan maksud perbuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkanoleh 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.

Para pihak yang melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah tersebut dengan menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan dalamperalihan hak. Adapun syarat-syarat tersebut yaitu:

- a. Surat permohonan peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasa;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan hak bukan penerima hak;

- c. Akta jual beli/hibah/tukar menukar/pembagian hak bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- d. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) se sebagai bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak yang masih berlaku;
- e. Sertipikat Hak Atas Tanah asli;
- f. SSP (Surat Setoran Pajak) jika transaksi lebih dari 60 juta;
- g. SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) jika transaksi diatas 10 juta atau SSB Nihil jika kurang dari 10 juta;
- h. Jika tanahnya pertanian, mengisi surat pernyataan tidak melanggar ketentuan pemilikan atau penguasaan.

Kemudian akta tanah 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. PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta tanah wajib membuat akta tanah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang ada.

Sehubungan dengan itu ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa PPAT wajib menolak untuk membuat akta, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar- daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan;
 - 1) Surat tanda bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak;
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis, hal mana harus ditanyakan oleh PPAT kepada para pihak sebelum dibuat akta; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diadakan ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon. Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada yang berkepentingan, dengan menyebutkan alasan-alasannya, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidaksesuai 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 kuitipan 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 perundang-undangan 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; atau
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Perbuatan hukum pemerintah/BPN dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertipikat menimbulkan keadaan hukum dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum terhadap orang atau subjek

hukum tertentu yang harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis maupun aspek yuridis pendaftaran tanah.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subjek, status hak dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dapat menimbulkan ketidakabsahan jual beli dikarenakan ada pihak yang mengalami kerugian dimana pihak yang telah membayar sejumlah uang sebagai pengganti objek yang dibeli tersebut sesuai dengan harga yang disepakati namun, pada saat ingin mengajukan permohonan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan, berkas permohonan tersebut tidak diterima karena tidak terpenuhinya syarat/ketentuan dalam balik nama sertipikat sehingga akibat dari kerugian tersebut pihak penjual harus bertanggung jawab atas keraguan yang dialami pembeli.

Teori kewenangan hukum digunakan sebagai pisau analisis terhadap permasalahan, yaitu mengenai kewenangan Kantor Pertanahan Nasional. Berdasarkan pembahasan tersebut diatas dikaitkan dengan teori

kewenangan hukum, maka kewenangan Kantor Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah berdasarkan akta perjanjian jual beli memberikan kepastian hukum bagi Kantor Pertanahan untuk menyelenggarakan pelayanan dalam bidang pertanahan termasuk dalam hal ini melakukan upaya untuk mendukung terciptanya kepastian hukum atas penguasaan dan kepemilikan tanah dengan melakukan pengaturan hubungan antara subjek dan tanah sebagai objek.

C. Contoh Akta Jual Beli Tanah



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)
TIAR NOVI SUNDARI, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA : KABUPATEN BOYOLALI

SK Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan
Nasional nomor I-XVII-PPAT 2009 Tanggal 12 Februari 2009
Jalan Kates Nomor 47 b, Kelurahan Siswodipuran, Kecamatan Boyolali,
Kabupaten Boyolali
Telp. (0276) 321295

AKTA JUAL BELI

Nomor : 139/2020

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Jumat**, tanggal **07 (tujuh)** bulan **Agustus** tahun **2020 (dua ribu dua puluh)**, Hadir dihadapan Saya **TIAR NOVI SUNDARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Februari 2009, nomor I-XVII-PPAT 2009 Tanggal 12 Februari 2009, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Boyolali dan berkantor di Jalan Kates Nomor 47 b, Kelurahan Siswodipuran, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Nyonya SULASMI, lahir di Boyolali, pada tanggal 01-06-1958 (satu Juni seribu sembilan ratus lima puluh delapan), Pedagang, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3309050106539016, bertempat tinggal di Kabupaten Boyolali, Dukuh Alasmalang, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 015, Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali; -----
- untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang turut hadir dihadapan saya, Pejabat dan turut serta menanda-tangani akta ini, yaitu **Tuan BUDI SUMARNO**, lahir di Boyolali, pada tanggal 01-07-1952 (satu Juli seribu sembilan ratus lima puluh dua), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal sama dan serumah dengan isterinya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor :3309050107529016; -----
- dan untuk selanjutnya disebut juga; -----

----- **PIHAK PERTAMA / PENJUAL** -----

II. Tuan HANTORO ARIEF ARIANTO, lahir di Boyolali, pada tanggal 02-08-1959 (dua Agustus seribu sembilan ratus lima puluh sembilan), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3309050208599002, bertempat tinggal di Kabupaten Boyolali, Dukuh Karangkepoh, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 004, Kelurahan Banaran, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali; -----
- dan untuk selanjutnya disebut juga;-----

----- **PIHAK KEDUA / PEMBELI** -----

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah; - Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- **Hak Milik** Nomor : **5569/Winong** atas sebidang tanah

Sebagaimana diuraikan dalam **Surat Ukur** tanggal **04/09/2019** (empat September dua ribudelapan belas), Nomor : **01560/Winong/2019**, seluas **598 m²** (lima ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : **11.17.05.05.04693**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : **33.09.050.004.006-0088.0**; -----
dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : **JALAN**; -----
- Sebelah Timur : **WANTI**; -----
- Sebelah Selatan : **WANTI**; -----
- Sebelah Barat : **JALAN**; -----
- Terletak di ; -----
- Provinsi : **JAWA TENGAH**; -----
- Kabupaten : **BOYOLALI**; -----
- Kecamatan : **BOYOLALI**; -----
- Kelurahan : **WINONG**; -----
- Tercatat atas nama : **SULASMI**; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----
Segala apa yang tertanam dan tumbuh di atasnya baik yang sekarang ada dan dikemudian hari akan ada menurut sifat, peruntukannya atau menurut penetapan Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Objek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 179.400.000, (seratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah)**.
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang

tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). -----

c. Pihak Kedua mengakui telah menerima penyerahan atas obyek jual beli tersebut diatas. -----

d. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : ---

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali-----

----- Pasal 4 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa sertifikat Hak atas tanahnya adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dibuatkan duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya dan apabila di suatu hari ada tuntutan karena tidak absahan dan atau hal-hal lain yang berhubungan dengan sertifikat tersebut, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan membebaskan saya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dari segala tuntutan atas jual beli ini. -----

----- Pasal 5 -----

Kedua belah pihak sepakat bahwa kebenaran harga yang

tercantum di dalam Akta Jual Beli ini menjadi tanggung jawab para pihak sepenuhnya. -----

----- Pasal 6 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 7 -----

Pihak Kedua dengan ini memberi Kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tersebut dalam akta ini, Pegawai Kantor saya, Pejabat. -----

-Baik bersama-sama maupun masing-masing dengan Hak Substitusi untuk membalik nama tanah hak tersebut kepada Pihak Kedua dan/ atau sampai selesainya sertipikat, untuk itu menghadap dimana perlu, membuat, menanda-tangani surat-surat, menerima sertipikatnya, selanjutnya apabila proses balik nama telah selesai, sertipikatnya akan diserahkan kepada Pihak Kedua. -----

----- Pasal 8 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Boyolali Kabupaten Boyolali.** -----

----- Pasal 9 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

----- Pasal 10 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal 07 Agustus 2020. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. **Tuan SARMAN, Sarjana Hukum**, lahir di Boyolali, tanggal 18-05-1985 (delapan belas Mei tahun seribu sembilan ratus delapan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jangkungrejo, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Desa Glonggong, Kecamatan Nogosari, Kabupaten Boyolali;-----
2. **Tuan WAWAN HERMAWAN**, lahir di Kendal, tanggal ----- 16-02-1987 (enambelas Februari tahun seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Dukuh Dukuh, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Desa Kebonbimo, Kecamatan Boyolali, Kabupaten ----- Boyolali;-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, ----
 maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan -
 oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini -
 ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua,
 para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu
 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan
 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala
 Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. -----
 -untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat Jual Beli
 dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

SULASMI

HANTORO ARIEF ARIANTO

Persetujuan Suami

BUDI SUMARNO

Saksi

Saksi

SARMAN, Sarjana Hukum

WAWAN HERMAWAN

UNISSULA
Pejabat Pembuat Akta Tanah

TIAR NOVI SUNDARI, S.H., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan gambaran kasus posisi, masalah hukum, ringkasan putusan dan pertimbangan hukum majelis hakim, serta analisis yang diuraikan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menolak peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan dalam pasal tersebut juga diatur faktor-faktor yang dapat dijadikan alasan oleh Kantor Pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah. Kewenangan yang didapat oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan penolakan pendaftaran hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dimana dalam pasal tersebut diatur dengan tegas bahwa kewenangan Kantor Pertanahan merupakan delegasi dari Badan Pertanahan Nasional dimana Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari pada sistem pendaftaran tanah.
2. Implikasi yuridis terhadap penolakan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dapat menimbulkan ketidakabsahan jual beli dikarenakan ada pihak yang mengalami kerugian dimana pihak yang telah membayar sejumlah uang sebagai pengganti objek yang dibeli tersebut sesuai dengan harga yang

3. disepakati namun, pada saat ingin mengajukan permohonan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan, berkas permohonan tersebut tidak diterima karena tidak terpenuhinya syarat/ketentuan dalam balik nama sertipikat sehingga akibat dari kerugian tersebut pihak penjual harus bertanggung jawab atas keraguan yang dialami pembeli.

B. Saran

- a. Dihimbau kepada pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional agar dalam pemberian hak atas tanah negara kepada masyarakat, agar permohonan tidak berbelit-belit dan sebaiknya dipermudah, agar masyarakat tidak merasa dipersulitkan dan boleh mengikuti setiap prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dalam mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut.
- b. Hendaknya jual beli atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya, yakni memenuhi syarat terang dan tunai agar proses pendaftaran dapat terlaksana dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A.P Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Cetakan 1, Bandung: Mandar Maju
- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Amir Syarifudin, 2003, *Garis-garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana
- Bambang, Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, Jakarta: Grafindo Persada
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Boedi Harsono, 2001, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi Cetakan Keduabelas*, Jakarta: Djambatan
- Cholid dan Abu Achmadi, 2007, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar
- Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum*, Surabaya: MahirsindoUtama
- Florianus Sp. Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Yogyakarta: Gajah Mada Press
- Fx Adji Samekto, 2013, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Bndar Lampung: Ineppth Publishing
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Cetakan Pertama, Bandung: PT Refika Aditama
- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugujogja Pustaka

- Hassan Saleh, 2008, *Kajian Fiqih Nabawi dan Fiqih Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers
- Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press
- J.Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia
- Kardino, 2008, *Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Djambatan
- Lexy J. Moleong, 2000, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya
- Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Malang: Bayumedia Publishing
- Margono, 2005, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, cet. 5, Jakarta: Rineka Cipta
- Maria SW. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas
- Philippus M. Hadjon dkk, 2011, *Pengantar Hukum Adinistrasi Negara” Cet. 11*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Prajudi Atmosudirdjo, 1988, *Hukum Administrasi Negara, Cet. 9*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- S.F. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Satjipto Rahardjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung: Angkasa
- Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama
- Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung: Alumni
- Suhadi dan Rofi Wahasiswa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Semarang: Universitas Negeri Semarang

Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika

Suriansyah Murhani, 2009, *Kewenangan Pemerintah Dalam Mengurus Bidang Pertanahan*, Surabaya: Laksbang Justitia

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group

Amiruddin & Zainal asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.hal 118

Soeryono Soekarto, 1984, *pengantar penelitian hukum*. jakarta:UI Press hal 20.

B. Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar POKOK-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

C. Jurnal

Ardiansyah Zulhadji. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Crimen. Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016*. ISSN: 2301-8569, diakses pada tanggal 16 Juni 2022

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum/>

KBBI, *Arti Penolakan di Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*,
<https://kbbi.lektur.id/penolakan>

Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, *Jurnal Yudisial* Vol. 7 No. 3 Desember 2014

Pengertian Menurut para ahli, *Pengertian Implikasi (online)*,
<http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>

Wikipedia Esiklopedia Bebas, Badan Pertanahan Nasional,
https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional

Wikipedia Esiklopedia Bebas, Badan Pertanahan Nasional,
https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional

