

**EFEKTIVITAS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI TANAH
SENGKETA DI KOTA KENDARI**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister (S2) Kenotariatan**

Oleh:

**Yuni Dirgantari
NIM.2130210083**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**EFEKTIVITAS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI TANAH
SENGKETA DI KOTA KENDARI**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh:

**Nama : Yuni Dirgantari
NIM : 21302100083
Program Studi : Kenotariatan**



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

SEMARANG

2023

**EFEKTIVITAS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI TANAH
SENGKETA DI KOTA KENDARI**

TESIS

Oleh:

Nama : Yuni Dirgantari
NIM : 21302100083
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN.0620046701

Mengetahui, Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN.0620046701

**EFEKTIVITAS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI TANAH
SENGKETA DI KOTA KENDARI**

TESIS

Oleh:

Nama : Yuni Dirgantari
NIM : 21302100083
Program Studi : Kenotariatan

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 3 Maret 2023
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN : 0607077601

Anggota

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

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



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

NIDN: 0620046701

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Yuni Dirgantari
NIM : 21302100083
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Efektivitas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perlindungan Bagi Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut

Semarang, Februari 2023
Yang membuat pernyataan,



Yuni Dirgantari,
NIM.21302100083

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Yuni Dirgantari
NIM : 21302100083
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini metakan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Efektivitas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perlindungan Bagi Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari”

Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalti non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain 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/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, Februari 2023
Yang membuat pernyataan,



A handwritten signature in black ink is written over a red and white stamp. The stamp is a 10,000 Rupiah revenue stamp (Meterai Tempel) with the serial number C2115AJX570945840. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SEPULUH RIBU RUPIAH' and 'METERAI TEMPEL'.

Yuni Dirgantari,
NIM.21302100083

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Ilmu seperti udara. Ia begitu banyak di sekeliling kita. Kamu bisa mendapatkannya dimanapun dan kapanpun.

-Socrates-

PERSEMBAHAN

**TESIS INI PENULIS PERSEMBAHKAN KEPADA:
KEDUA ORANG TUA TERCINTA PENULIS;
SUAMI TERCINTA PENULIS
ANAK-ANAK PENULIS YANG SELAMA INI MENJADI
PENYEMANGAT PENULIS
BAGI BANGSA DAN NEGARA**



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Alhamdulillah. Segala puji sanjungan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., Tuhan yang berkuasa memberi petunjuk kepada siapa saja yang dikehendaki-Nya. Atas berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulis dapat menyelesaikan tugas penyusunan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Nabi Besar Muhammad SAW., Nabi terakhir yang tidak ada nabi sesudah beliau, model terbaik dan yang paling ideal untuk dijadikan panutan dan tuntunan.

Tesis dengan judul “EFEKTIVITAS PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI TANAH SENGKETA DI KOTA KENDARI”, merupakan tesis yang bertujuan menganalisis dan mengetahui pelaksanaan peran dan tanggungjawab Notaris dalam melindungi pembeli tanah sengeketa di Kota Kendari.

Namun betapapun penulis berusaha seteliti dan secermat mungkin dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sebagai manusia tidak luput dari kekeliruan. Celah yang terlepas dari kontrol penulis pastilah ada. Oleh karena itu atas segala kekurangan dan kelemahan serta kekeliruan penulisan kata/kalimat dalam tesis ini penulis mohon maaf. Untuk itu, di samping ungkapan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT., penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA yang banyak membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan studi;
3. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH, selaku Kaprodi Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, sekaligus pembimbing dari penulis yang dengan penuh ketulusan, kesabaran, kepakaran dan kebijaksanaannya telah berkenan ikut dalam

memberikan masukan-masukan serta melakukan diskusi yang dapat mencerahkan dan memperkaya pemahaman ilmu hukum sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan;

4. Dr. Nanang Darmadi, SH, MH, selaku Sekertaris Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
5. Para Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
6. Kepada kedua orang tua dan keluarga penulis yang penulis cintai;
7. Rekan mahasiswa dan admin pada Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun tesis ini hingga selesai.

Akhirnya segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun akan penulis terima demi kesempurnaan tesis ini. Atas perkenan Allah SWT., akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Harapan penulis, mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat. Amin.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

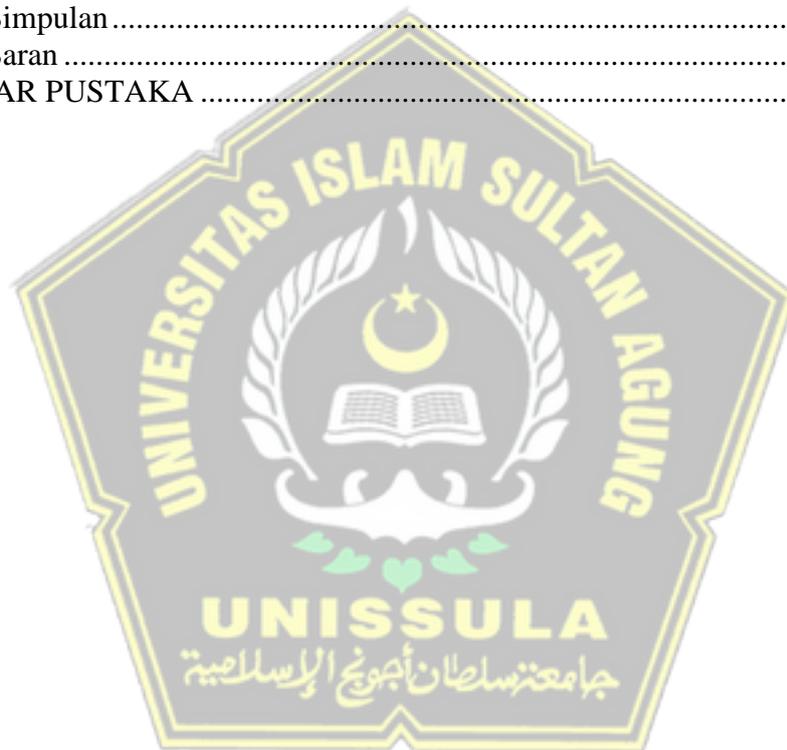
Semarang, Februari 2023

Yuni Dirgantari
NIM.21302100083

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
1. Secara Teoritis.....	11
2. Secara Praktis	11
E. Kerangka Konseptual.....	11
1. Efektivitas.....	11
2. Peran.....	13
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah	13
4. Perlindungan.....	14
5. Pembeli.....	14
6. Tanah.....	15
7. Sengketa	15
8. Jual Beli menurut Islam.....	16
9. Kota Kendari	18
F. Kerangka Teoritik	19
1. Teori Kepastian Hukum Menurut Utrecht	19
2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon	20
G. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Metode Pendekatan	21
3. Jenis Dan Sumber Data	22
4. Teknik Pengumpulan Data.....	24
5. Metode Analisis Data	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Tinjauan Tentang Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	28
B. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum.....	58
C. Tinjauan Tentang Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik	66
D. Tinjauan Tentang Jual Beli Menurut Islam	69
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
A. Peran PPAT Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari Saat Ini	71
1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Selama Ini	71

2.	Peran Notaris Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari Saat Ini	81
B.	Kendala Dalam Pelaksanaan Peran PPAT Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari Saat Ini	83
1.	Kendala Budaya Hukum Masyarakat.....	83
2.	Kendala Penegakan Hukum	98
3.	Kendala Tidak Adanya Pengawasan Terhadap Pelanggaran Perjanjian Jual Beli Tanah.....	98
C.	Solusi Untuk Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Peran PPAT Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari	100
D.	Contoh Akta.....	101
BAB IV PENUTUP		107
A.	Simpulan	107
B.	Saran	108
DAFTAR PUSTAKA		109



ABSTRAK

Negara Indonesia Pada dasarnya sebagai negara hukum, menjamin adanya pengakuan, penghargaan, dan perlindungan bagi hak milik atas tanah. Namun demikian hal ini tidak berjalan baik dalam kenyataannya, hal ini karena budaya hukum masyarakat yang kerap kali tidak mengindahkan undang-undang yang ada. Keadaan demikian dapat terlihat dengan berbagai macam sengketa tanah antara pembeli dan penjual atau pembeli dengan pihak ketiga yang berkaitan dengan penjual tanah. Penelitian tesis ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini, untuk mengetahui dan menganalisis kendala dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini, dan untuk mengetahui dan menganalisis solusi untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari.

Tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiric yang mencakup identifikasi hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan diketahui bahwa peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini belum optimal, hal ini terlihat dengan masih banyaknya kasus jual beli tanah yang tidak jujur sehingga mengakibatkan pembeli rugi. Kemudian belum teraksessnya dengan mudah dan merata perihal tanah-tanah yang berada dalam status sengketa di masyarakat. Kendala dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini berupa ketiadaan ancaman pidana bagi penjual tanah yang melakukan penipuan perihak data dan informasi status tanah di dalam UUPA, kendala berupa kurang aktifnya BPN dan Notaris dalam memberikan penyuluhan terkait upaya pencegahan yang dapat dilakukan untuk menghindari penipuan data dan informasi status tanah dalam jual beli tanah, kendala berupa belum adanya pengawasan perihal jual beli tanah di masyarakat oleh pihak BPN. Solusi yang dilakukan dalam persoalan dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari ialah mengatur ketentuan tentang keterbukaan informasi yang mudah diakses oleh masyarakat terkait status kepemilikan tanah.

Kata Kunci: *(Efektivitas, Notaris, Pembeli, Tanah).*

ABSTRACT

The State of Indonesia Basically as a constitutional state, guarantees the recognition, respect and protection of land ownership rights. However, this is not going well in reality, this is due to the legal culture of the people who often do not heed existing laws. This situation can be seen in various kinds of land disputes between buyers and sellers or buyers with third parties related to the land seller. This thesis research aims to identify and analyze the role of a Notary in protecting disputed land buyers in Kendari City today, to identify and analyze the constraints in implementing the role of a Notary in protecting disputed land buyers in Kendari City today, and to identify and analyze solutions to overcoming obstacles in implementing the role of a Notary in protecting disputed land buyers in Kendari City.

This thesis uses a type of sociological or empirical legal research which includes legal identification and legal effectiveness. Empirical legal research is legal research in which data is obtained through primary legal data or data obtained directly from the community.

Based on the research conducted, it is known that the role of notaries in protecting disputed land buyers in Kendari City is currently not optimal. Then there is no easy and equitable access to land that is in dispute status in the community. Obstacles in implementing the Notary's role in protecting disputed land buyers in Kendari City are currently in the form of the absence of criminal threats for land sellers who commit fraud regarding land status data and information in the UUPA, constraints in the form of the lack of activity of the BPN and Notaries in providing counseling related to preventive efforts that This can be done to avoid fraudulent data and information on land status in buying and selling land, the constraints are the lack of supervision regarding the sale and purchase of land in the community by the BPN. The solution to the problem of implementing the role of a Notary in protecting disputed land buyers in Kendari City is to regulate provisions regarding information disclosure that is easily accessible to the public regarding land ownership status.

Keywords: (*Buyer, Effectiveness, Land, Notary*).

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki kedudukan penting di negara Indonesia, hal ini menjadi semakin relevan, sebab negara Indonesia merupakan negara agraris. Kedudukan tanah yang begitu penting di negara ini ditunjukkan dengan adanya kenyataan bahwa setiap anggota masyarakat membutuhkan tanah untuk menunjang berbagai kebutuhan hidupnya, mulai dari kebutuhan pemukiman, kebutuhan usaha, hingga kebutuhan interaksi antara anggota masyarakat. Bagi manusia, tanah berperan sebagai penunjang kesehatan dan penyedia keperluan manusia. Pertandingan sepak bola biasanya dilaksanakan di lapangan sepak bola, berupa lapangan rumput. Berbagai aktivitas manusia yang menunjang kesehatannya seperti lari pagi, sepak bola, dan bermain kelereng dilakukan di atas tanah. Bagi petani tanah dapat dijadikan lahan pertanian sebagai tempat menggantungkan hidupnya dari hasil panen. Hasil pertanian dapat digunakan untuk memenuhi kehidupan sendiri ataupun dijual sebagai salah satu komoditi pertanian.¹

Kedudukan penting tanah tersebut membuat setiap insan di muka bumi ini membuat konsep hak menguasai tanah yang ditunjukkan salah satunya melalui hak milik atas tanah. Hak masyarakat dalam kepemilikan dan pemanfaatan lahan tersebut tidak dapat hanya berjalan tanpa adanya tata prana hukum.

¹Tanah dan Kehidupan, https://sumber.belajar.kemdikbud.go.id/repos/FileUpload/Tanah%20dan%20Kehidupan_IK/Peran-Tanah-bagi-kehidupan.html, diakses pada 10 Desember 2022.

Ketiadaan hukum dalam tata hukum penguasaan tanah hanya akan mengakibatkan anomali dalam hal pengakuan hak milik atas sebuah bidang tanah di masyarakat.

Secara konstitusional hak penguasaan atas tanah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Terkait dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut terlihat secara tersirat maupun tersurat bahwasannya para pendiri bangsa ini hendak menjamin adanya hak menguasai dan memanfaatkan tanah bagi rakyat Indonesia guna menjamin terpenuhinya hak dalam mengembangkan diri, hak memiliki pemukiman, serta hak dalam memperoleh pemanfaatan hasil alam yang terkandung di dalam tanah yang dikuasainya,² dengan kata lain konstitusi agraria yang dibuat sejatinya merupakan bentuk operasional dari adanya konstitusi kesejahteraan sosial.

Konstitusi Agraria tersebut kemudian dilaksanakan melalui konsep demokrasi dimana negara merupakan representasi rakyat menguasai seluruh aset berharga yang didalamnya termasuk tanah, guna ditata sebagai upaya nyata dalam mewujudkan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.³ Guna menjamin kepastian hukum terkait upaya realisasi terhadap konsep perwujudan konstitusi kesejahteraan sosial

²Sjaaffroedin Bahar et.al. (Penyunting), 1992, *Risalah Sidang Badan Penyelidikan Usah-Usaha Persiapan Kemerdekaan Indonesia(BPUPKI) dan Panitia Persiapan (PPKI) Tanggal 29 Mei 1945-19 Agustus*, sekretariat Negara Republik Indonesia, Jakarta, hal. 170.

³Jimmy Asshiddiqie, 2005, *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, Konstitusi Press, Jakarta, hal. 124.

melalui tata Kelola pertanahan di negara Indonesia, maka dibentuklah konsep tata hukum kepemilikan tanah.⁴ Upaya dalam pembuktian atas suatu hak penguasaan tanah menurut hukum ditunjukkan dengan adanya pendaftaran hak penguasaan atas tanah.

Keawjiban pendaftaran hak menguasai atas tanah tersebut secara tegas mengisyaratkan warga Negara Indonesia (WNI) wajib melaksanakan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini tercantum pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Hasil dari proses pendaftaran tanah yang telah dilakukan kemudian melahirkan alat bukti hak yang disebut sertipikat tanah. Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah fungsi dari sertipikat tanah adalah

Suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Keberadaan sistem tata pendaftaran tanah pada kenyataannya bukan menjadi satu-satunya jaminan bahwa seorang pembeli tanah akan mendapatkan hak memiliki dan memanfaatkan tanah secara

⁴Kuswanto dan Akhmad Khisni, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Atr Kabupaten Kudus”, *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 1, 2017, hal. 71-72.

aman.⁵ Secara yuridis aturan tata pendaftaran tanah dapat dikatakan sebagai kunci dalam menjamin perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah adalah benar, sebab hukum dapat mengatur benturan antar kepentingan dan kehendak bebas manusia, hal ini sejalan dengan pendapat Immanuel Kant yang menyatakan bahwasannya:⁶

Hukum merupakan keseluruhan peraturan yang dapat menjaga kehendak bebas dari orang lain, hal mana peraturan tersebut dibatasi oleh hak orang lain. Oleh sebab itu, setiap orang harus menghargai hak dan kebebasan orang lain selama tidak merugikan orang atau pihak lain.

Absolutisme hukum sebagai alat penjamin terwujudnya harmonisasi antar kepentingan anggota masyarakat yang kompleks tidaklah sepenuhnya benar, Hugo Sinzheimer menyatakan bahwa “hukum tidak berada di ruang hampa, hukum selalu berhadapan dengan masyarakat yang dinamis”.⁷ Hal ini terbukti dalam persoalan perlindungan hak milik atas tanah di Indonesia. Dewasa ini sekalipun seseorang telah memiliki hak atas sebidang tanah dan telah diakui oleh hukum tata pertanahan yang berlaku, namun ada kalanya seseorang tersebut masih terhalang hak memanfaatkan tanah yang telah

⁵Chintya Agnisya Putr, Farris Nur Sanjaya, dan Gunarto, “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, hal, 267-268.

⁶Pengertian Hukum Menurut Para ahli, <https://www.erisamdyprayatna.com/2020/08/pengertian-hukum-menurut-para-ahli.html#:~:text=Hugo%20Sinzheimer&text=Hukum%20mewujudkan%20diri%20sebagai%20cita,merupakan%20bahan%20pelajaran%20sosiologi%20hukum>, diakses pada 12 Mei 2022.

⁷Hugo Sinzheimer, 1935, *The Taak der Rechtsociologie*, H.D. Tjeenk Willink & Zoon, Haarlem, hal. 92.

dimilikinya secara legalitas.⁸ Keadaan yang sedemikian *chaos* ini akibat adanya sengketa tanah.

Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman ini, hal tersebut disebabkan berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas.⁹ Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama terkait persoalan kepastian hukum dalam menjamin hak milik seseorang atas suatu bidang tanah.¹⁰ Keberadaan sengketa tanah pada dasarnya diakibatkan oleh faktor-faktor dominan berupa:¹¹

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;

⁸Syarifah Lia Malini dan Sari Lathifah Hanim, “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)”, *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, 2017, hal. 33-34.

⁹Abdurrahman, 1995, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 85.

¹⁰Ferri Adhi Purwanto dan Akhmad Khisn, “Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris”, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, 2018, hal. 97-98.

¹¹Maria S.W Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, Jakarta, hal. 38.

8. Perbuatan pemohon hak, dan
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Adapun penyebab sengketa pertanahan secara umum di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:¹²

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak; dan
4. Pendudukan eks tanah partikelir.

Berbagai faktor penyebab terjadinya persoalan sengketa tanah di atas menunjukkan bahwa perlu adanya peran dari Notaris, utamanya terkait dengan persoalan data yang kurang akurat dan kurang lengkap, data tanah yang keliru, dan transaksi tanah yang keliru. Persoalan sengketa tanah merupakan aspek sosiologis yang merupakan masalah yang melekat pada keberlangsungan perlindungan hak atas tanah dalam bingkai hukum tata pertanahan nasional.

Sengketa tanah kerap terjadi dalam jual beli tanah dan proses peralihan hak atas tanah baik sebelum atau setelah peralihan hak atas tanah terjadi. Keadaan ini sering mengakibatkan kerugian bagi pihak pembeli yang tidak mengetahui adanya sengketa di atas tanah yang telah dibelinya. Hal ini dapat terlihat dalam kasus kepemilikan lahan PT. Bumi Arum Lestari di Kota Kendari yang akan dibuat Kawasan

¹²Abdurrahman, 1995, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 85.

Perumahan Subsidi. Diketahui bahwa PT. Arum Lestari membeli tanah yang bertempat di Jl. Brigjen M. Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari seluas 20.000 m². Tanah tersebut diketahui oleh PT. Bumi Arum Lestari dimiliki oleh Agustinus Budi Santoso. Pada perkembangannya tanah tersebut ternyata dimiliki oleh Budi Santoso, karena merasa tanah di Jl. Brigjen M. Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari seluas 20.000 m² miliknya, maka Budi Santoso melakukan gugatan kepada PT. Bumi Arum Lestari dan tidak menyetujui pembangunan kawasan perumahan subsidi di atas tanahnya tersebut. Atas hal ini PT. Bumi Arum Lestari merasa dirugikan karena PT. Bumi Arum Lestari telah membayar lunas biaya penjualan lahan di Jl. Brigjen M. Katamso, Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari seluas 20.000 m² tersebut.¹³

Hal ini jelas membutuhkan peran serta Notaris, utamanya sebagai pihak yang mampu memberikan pengetahuan dan informasi perihal adanya sengketa di atas suatu bidang tanah yang hendak dilakukan peralihan hak miliknya. Dapat diketahui Bersama bahwasannya salah satu kewenangan Notaris adalah melakukan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang akan dibuatnya, termasuk akta yang berkaitan dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah, hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan

¹³ Polemik Sengketa Lahan PT. Bumi Arum Lestari di Kota Kendari, diakses melalui <https://haluanrakyat.com/polemik-kepemilikan-lahan-direktur-pt-bumi-arum-lestari-tegaskan-hal-ini>, pada 12 Desember 2022.

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Penyuluhan hukum yang dilakukan notaris merupakan bagian dari pembangunan hukum nasional melalui sosialisasi peraturan perundang-undangan tertentu untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam memperoleh keadilan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dalam pembuatan akta otentik. Notaris hanya memberikan penyuluhan kepada klien yang akan membuat akta kepadanya saja. Penyuluhan hukum notaris dapat dilakukan dengan memberikan pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan terkait dengan akta yang diinginkan oleh para pihak (penghadap). Notaris harus menjelaskan isi akta yang telah dibuat, karena tidak semua orang yang membuat akta dapat memahami isi akta dengan baik. Notaris tidak menerima honorarium dalam memberikan penyuluhan hukum kepada klien. Landasan utama penyuluhan hukum adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum dan tidak berdasar atas kekuasaan. Salah satu ketentuan yang terpenting yang berhubungan dengan penyuluhan hukum adalah Pasal 27 Ayat (1) yang berbunyi, bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintah wajib menjunjung hukum dengan tidak/tanpa ada pengecualian”.

Keberadaan peran Notaris sebagai kesatuan upaya pencegahan sengketa pertanahan saat ini belum terlihat dan belum dapat dirasakan secara nyata. Pasalnya pada tahun 2022 terdapat sekitar 50 pengaduan

sengketa hak milik atas tanah kepada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari,¹⁴ dimana menurut halaman situs resmi Pengadilan Negeri Kendari terdapat sekitar 10 putusan terkait sengketa tanah.¹⁵ Berdasarkan berbagai fakta yang ada didapatkan kenyataan bahwasannya peran Notaris sebagai pihak yang berkewajiban melakukan penyuluhan hukum terkait adanya hak dan kewajiban dalam persoalan sengketa tanah tidak terlihat nyata.¹⁶ Notaris pada perkembangannya banyak menjadi mediator dalam sengketa terkait sengketa kenotariatan, hal ini sebagai perkembangan dari adanya kewenangan Notaris sebagai penyuluh hukum Kenotariatan. Hal ini pada perkembangannya belum memiliki kepastian hukum mengingat di dalam UUJN tidak disebutkan secara tersurat bahwa mediator merupakan salah satu kewenangan Notaris, namun demikian UUJN juga tidak memuat larangan Notaris menjadi mediator, dan diketahui Bersama bahwa mediator juga bukan merupakan jabatan yang termasuk Aparatur Sipil Negara. Seharusnya hal ini haruslah digagas agar setiap sengketa pertanahan dapat diselesaikan secara optimal dan murah melalui mediasi sengketa tanah dimana mediatornya adalah Notaris yang menguasai hukum pertanahan dan merupakan rekanan BPN yang diakui undang-undang saat ini.

¹⁴Wawancara dengan Herman Saeri selaku Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada 12 Meret 2022.

¹⁵http://sipp.pn-kendari.go.id/list_perkara/type/Rm92VEJvT1kwTGIRd1JCNXIMSVZUdFBsSS9BamdM1BZTjZ6K2U4MzMwRmZKamRZM2ZoN0FPYmNBbHpPejBEV2xmeTdOejF6OExJNkkrS0V6cW85K0E9PQ==, diakses pada 12 Desember 2022.

¹⁶Wawancara dengan Herman Saeri selaku Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada 12 Meret 2022.

Berkaitan dengan penjelasan yang ada maka perlu kiranya dibahas lebih dalam terkait dengan “EFEKTIVITAS PERAN NOTARIS DALAM PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI TANAH SENGKETA DI KOTA KENDARI”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini?
2. Apa kendala dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini?
3. Apa solusi untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini;
3. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi :

- a. Pembentuk undang-undang yaitu DPR dan Pemerintah dalam penyempurnaan ketentuan terkait pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli tanah sengketa;
- b. Pemerintah dalam pembentukan Peraturan Pemerintah tentang pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli tanah sengketa.

2. Secara Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

- a. Masyarakat khususnya terkait pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli tanah sengketa;
- b. Penegak hukum terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli tanah sengketa.

E. Kerangka Konseptual

1. Efektivitas

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah

sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.

Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.¹⁷ Jika dilihat dari sudut hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu polisi. Kata efektifitas sendiri berasal dari kata efektif, yang berarti terjadi efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan. Setiap pekerjaan yang efisien berarti efektif karena dilihat dari segi hasil tujuan yang hendak dicapai atau dikehendaki dari perbuatan itu.

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivikasi

¹⁷Achmad Ali, 2009, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Penerbit Kencana, Jakarta, hlm. 375.

hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

2. Peran

Peran Di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah sesuatu yang jadi bagian atau yang memegang pimpinan yang terutama. Peranan (*role*) merupakan aspek dinamis dari kedudukan (*status*).¹⁸ Apabila seorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka hal itu berarti dia menjalankan suatu peran. Keduanya tidak dapat dipisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya. Setiap orang mempunyai macam-macam peranan yang berasal dari pola-pola pergaulan hidupnya. Hal itu sekaligus berarti bahwa peranan menentukan apa yang diperbuatnya bagi masyarakat serta kesempatan-kesempatan apa yang diberikan masyarakat kepadanya. Menurut Suhardono, bahwa peran menurut ilmu sosial berarti suatu fungsi yang dibawakan seseorang ketika menduduki suatu posisi dalam struktur sosial tertentu.¹⁹

3. Notaris

Kata Notaris berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* ini lambat laun

¹⁸W.J.S. Poerwadarminto, 1984, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, hal. 735.

¹⁹Soerjono Soekanto, 2013, *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 212-213.

memiliki arti para pihak yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti stenograaf sekarang.²⁰

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

4. Perlindungan

Kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection* yang berarti sebagai: *protecting or being protected, system protecting, person or thing that protect*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan tempat berlindung dan perbuatan atau hal dan sebagainya memperlindungi.²¹

5. Pembeli

Pembeli memiliki kesamaan dengan konsumen. Istilah konsumen berasal dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian tersebut secara harfiah diartikan sebagai "orang atau perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu" atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau

²⁰R.Soegono Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/>. Diakses pada 12 Mei 2022.

sejumlah barang”. Amerika Serikat mengemukakan pengertian ”konsumen” yang berasal dari *consumer* berarti ”pemakai”.²²

6. Tanah

Menurut Das Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.²³

7. Sengketa

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut Rachamadi Usman suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung. Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya

²²R. Setiawan, 2013, *Konsep Penjualan dan Pembelian*, STIKOM, Surabaya, hal. 9.

²³Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 55.

bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup.²⁴

8. Jual Beli menurut Islam

Hukum asal Jual Beli (*ba'i*) adalah mubah (boleh), akan tetapi terkadang hukumnya bisa berubah menjadi Wajib, Haram, Sunah dan Makruh tergantung situasi dan kondisi berdasarkan asas Maslahat.

Berikut ini penjelasan tentang beberapa Hukum Jual Beli yaitu:

- a. **Wajib:** apabila seseorang sangat mendesak untuk membeli makanan dan lainnya maka penjual jangan menimbunnya atau tidak menjualnya.
- b. **Haram:** memperjualbelikan barang yang dilarang dijual, seperti Babi, Khamar, kotoran dan Lain-lain.
- c. **Nadb:** Seorang penjual bersumpah kepada orang lain akan menjual barang dagangannya yang tidak akan menimbulkan Kemudharatan bilamana dia menjualnya. 4
- d. **Makruh:** memperjualbelikan kucing dan kulit binatang buas untuk di manfaatkan.

Menurut jumhur (Mayoritas) ulama jual beli dikategorikan menjadi jual beli yang Shahih, yaitu Jual Beli yang memenuhi ketentuan Syara' baik rukun maupun Syaratnya, Jual beli yang

²⁴Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1.

Bathil yaitu jual beli yang tidak memenuhi satu Syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi Fasid atau rusak atau batal.

Menurut Hanafiyah, jual beli dikategorikan menjadi tiga, yaitu:

- a. Jual beli Shahih adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syariat, hukumnya sesuatu yang diperjualbelikan menjadi milik yang melakukan akad.
- b. Jual beli Bathil adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun atau tidak sesuai dengan syarat, yakni orang yang akad bukan ahlinya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang gila dan anak kecil.
- c. Jual beli Fasid adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan Syariat pada dasarnya, tetapi tidak sesuai dengan syarat pada sifatnya, seperti jual beli yang dilakukan oleh orang Mumayyiz, tetapi bodoh sehingga menimbulkan pertentangan.

Jual beli sebagai sebuah kegiatan transaksi mempunyai landasan yuridis yang sangat kuat, baik dalam al-Qur'an maupun dalam Sunnah Rasulullah SAW Terdapat sejumlah ayat didalam al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, diantaranya adalah sebagai berikut:²⁵

وَإِذَا بَلَغَ الْبُرْجَانُ عُرْوَةَ الْوَعْدِ وَاللَّهُ وَالْوَعْدُ حَالٌ وَ

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba". (Surat Q.S. Albaqarah ayat 275).

²⁵Al-Qur'an dan Terjemahan, C.V Toha Putra, Semarang

أَفَبِئْسَ مَا كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ
 أَفَبِئْسَ مَا كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”. (Surat Q.S. Albaqarah ayat 198).

9. Kota Kendari

Kota Kendari terbentuk dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1995 yang disahkan pada tanggal 3 Agustus 1995 dengan status Kotamadya Daerah Tingkat II Kendari. Kota Kendari yang merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Tenggara, secara astronomis terletak di bagian selatan garis khatulistiwa berada di antara 3o54'40'' dan 4o5'05'' Lintang Selatan (LS) dan membentang dari Barat ke Timur diantara 122o26'33'' dan 122o39'14'' Bujur Timur (BT). Berdasarkan posisi geografisnya, Kota Kendari memiliki batasbatas:²⁶

1. Utara - Kabupaten Konawe;
2. Timur - Laut Kendari;
3. Selatan - Kabupaten Konawe Selatan;
4. Barat -Kabupaten Konawe Selatan.

Berdasarkan letak geografisnya, wilayah Kota Kendari terletak di bagian Tenggara Pulau Sulawesi. Wilayah daratannya terdapat di daratan Pulau Sulawesi mengelilingi Teluk Kendari.

²⁶ Profil Kota Kendari, diakses melalui <http://pkk.kendarikota.go.id/halaman/detail/profil-kota-kendari>, pada 12 Mei 2022.

Luas wilayah daratan Kota Kendari 271,76 km² atau 0,7 persen dari luas daratan Provinsi Sulawesi Tenggara.²⁷

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum Menurut Utrecht

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁸

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁹

²⁷ *Loc. cit.*

²⁸ *Loc. cit.*

²⁹ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.³⁰

Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai law atau legal. Dalam subbab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminologi kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum karena menurut Immanuel Kant “pengertian atau arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum”. Perlindungan hukum diciptakan sebagai sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subyek hukum. Di samping itu, hukum juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subyek hukum.³¹

Menurut Philipus M. Hadjon, “perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum

³⁰Anon, perlindungan hukum, <http://repository.uin-suska.ac.id>. Diakses pada 2 Juni 2022.

³¹ *Loc, cit.*

berdasarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya”.³²

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum sosiologis atau empiric yang mencakup identifikasi hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.³³

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan ialah metode kualitatif yaitu metode yang memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola yang dianalisis adalah gejala sosial budaya dengan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola yang berlaku.³⁴

3. Jenis Dan Sumber Data

³²C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta hal. 40.

³³Mukti fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 153-154.

³⁴Burhan Ashshofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 20-21.

a. Data Primer

Dada primer dalam tesis ini adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara mendalam yakni suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak informan. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dalam hal peran Notaris dalam perlindungan pembeli tanah sengketa di Kota Kendari maka setidaknya terdapat beberapa instansi pemerintahan yang akan dijadikan informan antara lain : BPN Kota Kendari, Notaris di Kota Kendari, dan pembeli tanah sengketa di Kota Kendari.

b. Data Sekunder

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian tersebut seperti buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Landasan yuridis yang berkaitan dengan persoalan peran Notaris dalam perlindungan bagi pembeli tanah sengketa di Kota Kendari pada dasarnya terangkum dalam

peraturan perundang-undangan yang terbagi dalam beberapa tingkatan. Adapun bahan hukum yang dimaksud yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Asasi Manusia;
 - c) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Teta Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan;
 - d) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Teta Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan;
 - e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - f) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
 - g) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; dan
 - h) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; dan
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- a) Kepustakaan, buku serta literatur;

- b) Karya Ilmiah;
 - c) Referensi-Referensi yang relevan.
- 3) Bahan Hukum Tersier
- a) Kamus hukum; dan
 - b) Ensiklopedia.
4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1) Observasi Lapangan

Observasi merupakan pengamatan yang mencakup seluruh konteks sosial alamiah dari perilaku manusia yang nyata. Menangkap gejala atau peristiwa yang penting, yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati perilakunya dan menentukan apakah yang disebut sebagai kenyataan dari sudut pandangan hidup atau falsafat hidup dari pihak-pihak yang diamati, serta mengidentifikasi keteraturan perilaku atau pola-polanya.

2) Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau

narasumber untuk mendapat informasi.³⁵ Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris, sebab tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan penelitian di lapangan. Adapun informan dalam wawancara pada tesis ini ialah:

- a) BPN Kota Kendari;
 - b) Notaris/PPAT di Kota Kendari; dan
 - c) Pembeli Tanah Sengketa.
- b. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder melalui studi Pustaka. Studi pustaka merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun table, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti. Dokumen dalam penelitian ini ialah dokumen-dokumen terkait dengan peran Notaris dalam perlindungan pembeli tanah sengketa.

5. Metode Analisis Data

³⁵ *Ibid*, hal. 161.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dipilih dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis dan dipaparkan dengan menggunakan metode analisis kualitatif.³⁶ Logika berpikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah logika berpikir deduktif, di mana penelitian ini berangkat dari hal (kaidah/norma/teori/aturan hukum) yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus (*particular*). Prinsip dasarnya adalah:³⁷

segala yang dipandang benar pada semua peristiwa dalam satu kelas/jenis, berlaku pula sebagai hal yang benar pada semua peristiwa yang terjadi pada hal yang khusus, asal hal yang khusus ini benar-benar merupakan bagian/unsur dari hal yang umum itu”.

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan logika berpikir deduktif yang selalu menempatkan kaidah hukum dalam berbagai peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, serta ajaran dan doktrin hukum sebagai premis mayor (umum), dan fakta hukum atau peristiwa hukum sebagai premis minor (khusus).³⁸

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menjalankan prosedur berikut, yaitu: a) Membuat catatan-catatan dari hasil pengumpulan data, melakukan *coding*, agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri. b) Mengumpulkan, membagi secara rinci, mengklasifikasikan data sesuai dengan

³⁶Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 183.

³⁷Soetrisno dan SRDm Rita Hanafie, 2007, *Filsafat Ilmu dan Metodologi Penelitian*, ANDI, Yogyakarta, hal. 153.

³⁸Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hal. 122.

permasalahan penelitian, menafsirkan, mencari makna, dan menemukan pola beserta hubungan-hubungan antara masing-masing kategori data sehingga dapat ditemukan model baru yang menjadi tujuan penelitian.

Langkah berikutnya setelah dilakukan pengelolaan data, hal berikut yang dilakukan adalah melakukan validasi data. Adapun validasi data digunakan untuk menetapkan keabsahan data. Langkah yang diperlukan adalah melaksanakan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*) dan kepastian (*confirmability*).³⁹



³⁹ Vredentbeg, 1999, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, hal. 89.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Sejarah Perkembangan Politik Hukum Agraria Indonesia

Kata agraria berasal dari bahasa latin “*ager*” yang berarti tanah atau sebidang tanah. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Bahkan sebutan agrarian laws dalam Black’s Law Dictionary seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan melakukan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.⁴⁰

Adapun pengertian agraria menurut Andi Hamzah, Subekti, dan R. Tjitrosoedibio adalah masalah atau urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya.⁴¹

Sementara dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, biasa disebut UUPA, tidak memberikan penjelasan langsung mengenai agraria. Namun dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa yang menjadi ruang lingkup agraria adalah bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, cetakan ke-11 (edisi revisi), 2007, hlm. 5.

⁴¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 1.

Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa agraria memiliki cakupan yang lebih luas dari sekedar tanah atau tanah pertanian seperti pengertian dari bahasa latin dan KBBI.

Penjelasan agraria dalam UUPA memiliki makna yang sama dengan maksud agraria pada kamus hukum. Dengan pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur tentang hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk dalam pengertian agraria yang terdiri atas hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, serta hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.⁴²

Hukum agraria berkembang sesuai perjalanan sejarahnya. Sejarah merupakan bukti dari sebuah perkembangan karena yang terjadi pada masa kini merupakan hasil dari yang telah dilalui pada masa lalu. Begitupun dengan hukum agraria, pengaturan yang ada saat ini merupakan hasil dari sejarah perubahan-perubahan pengaturannya. Hampir semua unsur dalam kehidupan hukum negara ini merupakan hasil dari akulturasi budaya dan kebiasaan yang dibawa oleh bangsa-bangsa lain yang pernah masuk dan mendirikan pemerintahan di

⁴² Boedi Harsono, *Op, Cit*, hlm. 8.

Indonesia. Pengaturan agraria sendiri telah melewati beberapa periode yang memberi pengaruh sangat besar pada ketentuan hukum agraria yang ada saat ini. Dalam sejarahnya, pengaturan agraria yang sangat erat dengan urusan pertanahan ini mengalami perkembangan yang diawali dengan pengaturan buatan penjajah yang menguasai sebagian besar wilayah tanah Indonesia (pra kemerdekaan), serta terus berkembang seiring bangsa Indonesia bebas dari penjajahan dan mulai membuat sendiri hukum agrarinya (pasca kemerdekaan).

a. Periode Pra Kemerdekaan

Perkembangan hukum agraria sudah dimulai sejak zaman kerajaan, di mana tanah bukanlah benda yang diperdagangkan karena masih melimpahnya tanah-tanah yang belum dimiliki. Masyarakat pada masa kerajaan menjalani kehidupannya berdasarkan ketentuan raja. Sebagai pemimpin tertinggi dalam sebuah wilayah, raja berdaulat penuh atas semua hal yang ada dalam wilayah yuridiksinya. Begitupun dalam pengurusan tanah, raja telah menentukan batas dan bagian masing-masing bagi rakyatnya. Pola pembagian wilayah yang menonjol pada masa awal-awal kerajaan di Jawa adalah berupa pembagian tanah ke dalam beragam penguasaan atau

pengawasan, yang diberikan ke tangan pejabat-pejabat yang ditunjuk oleh raja atau yang berwenang di istana.⁴³

Masa kejayaan kerajaan-kerajaan mulai terganggu oleh bangsa Belanda yang berdatangan ke Indonesia sekitar abad 17 dengan alasan untuk berdagang dan mengembangkan perusahaan dagangnya. Sejarah hukum agraria kolonial pun diawali oleh perkumpulan dagang yang disebut *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (VOC) antara tahun 1602-1799,⁴⁴ mereka diberikan hak untuk berdagang sendiri di Indonesia dari Pemerintah negeri Belanda (*Staten General*), yang sejak tahun 1602 itu VOC mendapat hak untuk mendirikan benteng-benteng serta membuat perjanjian dengan raja-raja Indonesia.⁴⁵

VOC mulai menaklukan raja-raja dari kerajaan-kerajaan kecil dengan cara mengharuskan menandatangani perjanjian (*tractaat*) bahwa mereka (raja dan rakyatnya) harus tunduk dan patuh kepada VOC dengan sistem perdagangan *Verplichte Leverantie* dan *Contingenten*, yaitu menyerahkan hasil bumi dengan harga yang sudah dipatok atau ditentukan dan hasil bumi yang diserahkan

⁴³ Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Diterbitkan bersama oleh: Konsorsium Pembaruan Agraria (Jaksel), Sajogyo Institute (Bogor), AKATIGA Badnung), Edisi Baru, 2009, hlm. 66.

⁴⁴ Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, 2007, hlm. 9.

⁴⁵ Supomo dan Djokutono, *Sedjarah Politik Hukum Adat 1609-1848*, Jakarta: Djambatan, Cetakan ke-4, 1955, hlm. 1.

dipandang sebagai pajak tanah.⁴⁶ Kemudian hukum perdata Belanda (*Burgerlijk Wetboek*) mulai diberlakukan untuk seluruh wilayah kekuasaan VOC, penekanan raktek penegakkannya adalah pada perolehan tanah untuk hubungan keagrariaan bagi pengumpulan hasil bumi untuk dijual di pasaran Eropa.⁴⁷

Dengan hukum barat itu, maka hak-hak tanah yang dipegang oleh rakyat dan raja-raja Indonesia tidak dipedulikan. Namun rakyat Indonesia masih dibiarkan untuk hidup menurut hukum adat dan kebiasaannya.⁴⁸

Seluruh lahan di daerah kerajaan yang berada di bawah kekuasaan VOC itu diklaim menjadi milik VOC sehingga bebas digunakannya, termasuk untuk dijual kepada pihak selain masyarakat Indonesia. Salah satu bentuk kegiatan penjualan tanah itu dilakukan melalui Lembaga Tanah Partikelir sejak tahun 1621, dengan dominasi pembeli dari pedagang kaya orang Arab dan Cina, namun tidak ada surat bukti jual beli karena pada masa itu belum ada pejabat notaris. Maka tanah partikelir itu dicatat dalam catatan „*eigendom*“ milik Belanda.⁴⁹

⁴⁶ Muchsin dkk, *Op, Cit*, hlm. 10.

⁴⁷ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2012, hlm. 37.

⁴⁸ Muchsin dkk, *Op, Cit*, hlm. 10.

⁴⁹ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2012, hlm. 37.

Situasi tersebut berjalan cukup lama, sehingga membuat rakyat Indonesia kehilangan hak-haknya sendiri atas tanah dan semakin miskin karena eksploitasi yang dilakukan VOC terhadap hasil pertanian rakyat. Kemudian pada tahun 1799, VOC terpaksa dibubarkan karena kerap kali berperang, kas kosong dan banyak hutang, serta banyak pesaing dari Inggris dan Perancis. Setahun kemudian, daerah dan hutang-hutang VOC diserahkan kepada Bataafsche Republiek, serta Indonesia sebagai tanah jajahan dijadikan bagian dari wilayah Negeri Belanda dengan status sebagai negara jajahan (*Nederlands Indie* – Hindia Belanda).⁵⁰

Setelah bangkrutnya VOC pada awal abad ke-19, kekuasaan pemerintah Belanda dipatahkan oleh balatentara Inggris dan pada tahun 1811 Belanda harus menyerahkan Pulau Jawa kepada Inggris. Kemudian di bawah pemerintahan Raffles dibentuklah sebuah panitia dengan tugas melakukan penyelidikan statistik mengenai keadaan agraria, dan atas hasil penyelidikan itu Raffles berkesimpulan bahwa semua tanah adalah milik raja atau pemerintah Inggris (teori Domein). Raffles mewujudkan pemikiran tentang pajak yang dikenal dengan nama *Landrent* (pajak tanah). Landrent tidak langsung

⁵⁰Muchsin dkk., Op.Cit., hlm. 11.

dibebankan kepada para petani pemilik tanah, para kepala desa diberi kekuasaan untuk menetapkan jumlah sewa yang wajib dibayar oleh tiap petani. Berdasarkan ketentuannya itu, penduduk pribumi hanya dianggap menumpang dan dibebani tanggung jawab untuk membayar pajak dalam pemakaian tanah raja atau pemerintah Inggris. Kemudian dengan dibentuknya perjanjian pada 13 Agustus 1814 antara Inggris dan Belanda, maka semua jajahan Belanda yang diwaktu peperangan terakhir diduduki oleh Inggris akan dikembalikan kepada Belanda. Memasuki masa pemerintahan Van den Bosch, pada tahun 1830 diterapkan sebuah sistem tanam paksa (*Cultuurstelsel*), yakni dengan pemiadaan pembayaran pajak dari para petani di desa namun digantikan dengan kewajiban menanam 1/5 tanahnya dengan tanaman seperti nila, kopi, tembakau, teh, tebu dan sebagainya untuk kemudian diserahkan kepada pemerintah (untuk di ekspor ke Eropa). Hasil pertanian tersebut diserahkan kepada pemerintah Belanda secara cuma-cuma, tanpa ada imbalan apapun. Kondisi ini semakin mengerdilkan hak agraria rakyat Indonesia sebagai pemilik asli tanah Indonesia.⁵¹

⁵¹ *Loc, cit.*

Rakyat Indonesia benar-benar dijadikan budak untuk memperkaya Belanda. Begitu banyak hasil kekayaan alam Indonesia dikeruk secara sia-sia karena para petani tidak mendapatkan imbalan atas hasil tanaman yang diberikannya pada Belanda. Sistem ini mendatangkan kritik habis-habisan, antara.⁵² lain oleh Edouward Douwes Dekker (Multatuli), lalu akhirnya sebagai jawabannya dikeluarkan kebijakan Regerings Reglement yang dalam Pasal 64 dinyatakan bahwa Gubernur Jenderal dilarang menjual tanah kecuali tanah sempit bagi perluasan kota dan industri dan boleh menyewakan tanah berdasarkan Ordonnantie (peraturan) kecuali tanah hak ulayat.

Kebijakan itu digunakan untuk membina tata hukum kolonial dalam mengontrol kekuasaan dan kewenangan raja dan aparat eksekutif atas daerah jajahan. Dalam Hukum Pertanahan Belanda di Indonesia, pelaksanaannya dimulai secara sah sejak tahun 1848 ketika diberlakukannya Undang-Undang Hukum Perdata Belanda (Nederlands Burgelijk Wetboek-BW) yang baru dan di Indonesia disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHP). Kodifikasi hukum berlangsung untuk pertama kali, BW berlaku khusus untuk golongan Eropa, kemudian berlaku juga untuk golongan Timur Asing

⁵² *Loc, cit.*

(sejak tahun 1855), sedangkan untuk golongan Bumiputera berlaku hukum masing-masing (yakni hukum adat).

Mengenai pengaturan hukum adat terkait urusan keagrariaan, Ter Haar dan para muridnya yang belajar di Sekolah Tinggi Hukum di Jakarta (yang pada waktu itu bernama *Rechtshogeschool te Batavia*) mulai bekerja di lapangan untuk mencatat kaidah-kaidah sosial (adat) komunitas-komunitas dengan sanksi-sanksi. Van Vollenhoven telah menjelaskan sifat atau ciri khusus sebagai tandatanda pengenal Hukum Pertanahan dan Keagrariaan Adat Indonesia, yaitu:⁵³

- 1) Masyarakat hukum dengan pimpinan dan warganya dapat dengan bebas menggunakan dan mengusahakan semua tanah hutan belukar yang belum dikuasai seseorang dalam lingkungan masyarakat hukum untuk membukanya, mendirikan perkampungan atau desa, berburu, mengumpulkan hasil hutan, menggembala dan merumput;
- 2) Orang asing hanya dapat melakukan hal-hal yang disebutkan sebelumnya setelah mendapatkan izin dari masyarakat hukum, karena setiap

⁵³ *Loc, cit.*

pelanggarannya dinyatakan sebagai suatu pelanggaran adat yang disebut “maling utan”;

- 3) Setiap orang asing, tetapi kadang-kadang terhadap warga masyarakat hukum pun, diharuskan membayarkan uang pemasukan, untuk dapat memungut dan menikmati hasil tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat;
- 4) Masyarakat hukum adat bertanggung jawab atas setiap pelanggaran hukum yang terjadi dalam wilayah masyarakat hukum adat;
- 5) Masyarakat hukum adat tetap berhak menguasai dan mengawasi tanahtanah pertanian dalam lingkungan masyarakat hukumnya; dan
- 6) Tanah masyarakat hukum adat tidak boleh dijual lepaskan kepada pihak lain untuk selama-lamanya.

Berkat perjuangan Van Vollenhoven dan Ter Haar serta para penerusnya, pada zaman Hindia Belanda itu hukum negara yang diterapkan (oleh badan-badan yudisial pemerintah kolonial) menjadi tidak – atau tidak banyak – menyimpang dari hukum yang hidup di tengah-tengah masyarakat. Dalam praktiknya, pelanggaran demi pelanggaran hukum dilakukan oleh pemerintah Belanda. Pemerintah acapkali mencabut hak milik tanah seseorang tanpa didasarkan ketentuan hukum karena

penduduk pribumi tidak ditentukan sebagai pihak yang berhak atas hak milik dan ganti rugi atas tanah. Kemudian dengan semakin berkembangnya dominan ide liberalisme di bidang hukum, lahirlah Regeelings Reglement (RR) pada tahun 1854 yang dimaksudkan untuk membatasi dan mengontrol kekuasaan eksekutif yang berada di tangan para administrator kolonial.

Menurut ayat (3) dari Pasal 62 RR menyebutkan bahwa Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut peraturan yang harus ditetapkan dengan peraturan umum. Dalam hal ini tidak termasuk tanah-tanah yang dibuka oleh orang-orang Bumiputera, atau yang termasuk lingkungan suatu desa, baik sebagai tempat penggembalaan umum, maupun dengan sifat lain. Tujuan gerakan kaum liberal dalam bidang agraria ini adalah agar pemerintah memberikan pengakuan terhadap penguasaan tanah oleh pribumi sebagai hak milik mutlak (eigendom) untuk memungkinkan penjualan dan penyewaan, serta agar dengan asas domein pemerintah memberikan kesempatan kepada pengusaha swasta untuk dapat menyewa tanah jangka panjang dan murah (erfpacht). Sebagai upaya untuk memperbesar keuntungan para pengusaha dan pedagang Belanda dari kekayaan alam Indonesia, akhirnya pada 9 April 1870 pemerintah

Belanda meloloskan Undang-Undang Agraria yang selanjutnya dikenal sebagai Agrarische Wet yang diberlakukan untuk Jawa dan Madura serta untuk seluruh wilayah jajahan Hindia Belanda setelah lima tahun pembentukannya.⁵⁴ Agrarische Wet Staatsblad 1870 No. 55 berisi tiga pasal yang termaktub dalam Artikel 62 RR 1854 dan tambahan lima pasal baru. Selain itu, ada juga Agrarische Reglement (peraturan agraria) yang diterbitkan untuk mengatur hak milik pribumi di wilayah luar Jawa dan Madura.⁵⁵

Pada ayat (4) Agrarische Wet 1870 disebutkan bahwa Gubernur Jenderal akan memberikan hak erfpacht selama 75 tahun. Kemudian perihal ketentuan pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan dan keputusan. Salah satu yang penting adalah Agrarisch Besluit (keputusan agraria) yang hanya berlaku di Jawa dan Madura, yang diundangkan dalam Staatsblad 1870 No. 118, di mana dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa “....semua tanah yang tidak terbukti bahwa atas tanah itu ada hak milik mutlak (eigendom), adalah hak domein negara.” Domein negara artinya milik mutlak negara, biasa dikenal dengan Domein Verklaring.⁵⁶

⁵⁴ Cornelis van Vollenhoven, *Orang Indonesia dan Tanahnya (De Indonesier en Zijn Ground)*, Yogyakarta: STPN Press, 2013, hlm. 16.

⁵⁵ Cornelis van Vollenhoven, *Op.Cit.*, hlm. 168.

⁵⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan ke-5, 2012, hlm. 48-49

Rakyat Indonesia benar-benar berada pada masa ketidakadilan dengan terampas kemerdekaan dan haknya atas tanah mereka sendiri. Masa kolonial telah memperbudak rakyat sekaligus negara Indonesia untuk melayani kebutuhan orang-orang Belanda memperkaya diri dari hasil pertanian dan perkebunan Indonesia. Beberapa abad penjajahan kolonial itu telah menjadi bagian dari perjalanan hukum agraria yang sangat merugikan rakyat Indonesia. Memasuki masa Perang Dunia II antara blok barat dan blok timur, kedudukan Belanda mulai tergeser dan Indonesia jatuh di bawah kekuasaan penjajahan Jepang. Sejak tahun 1942 Jepang mengambil alih seluruh kekuasaan pemerintahan kolonial. Pemerintahan Jepang mengeluarkan kebijakan yang mentolerir dan mendorong rakyat untuk menggarap tanah-tanah perkebunan dan tanah terlantar yang menimbulkan persepsi bahwa rakyat bisa memperoleh kembali tanah mereka yang dulu digusur oleh pemerintah kolonial Belanda. Namun tetap saja para petani penghasil padi dikenakan kewajiban menyerahkan hasil produksinya kepada pemerintah sebagai semacam pajak.⁵⁷

b. Periode Pasca Kemerdekaan

⁵⁷ A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan ke-2 1988, hlm. 27.

Dalam bidang keagrariaan selama masa penjajahan terdapat dualisme hukum agraria yang berlaku yakni berdasarkan hukum adat yang melahirkan tanah hak milik adat, tanah ulayat, tanah yayasan, tanah golongan dan sebagainya, serta berdasarkan hukum barat (kolonial) yang melahirkan tanah hak eigendom (hak milik), tanah hak opstal, tanah hak erfpacht, tanah hak gebruik (hak pakai), dan sebagainya. Terlepas dari penjajahan Jepang (1945), Indonesia mendapatkan kemerdekaannya. Para pemimpin bangsa mulai memikirkan untuk melakukan pembangunan hukum baru yang terlepas dari ketidakadilan hukum kolonial termasuk hukum agraria kolonial.

Pengaturan hukum agraria menjadi salah satu hal yang difokuskan untuk diubah dalam upaya memperbaiki tatanan pengaturan hak agraria masyarakat Indonesia dari ketidakadilan hukum kolonial. Beberapa peraturan yang dihasilkan antara lain terdapat Undang-Undang No. 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang No. 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan Mengenai Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 tentang

Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, dan Undang-Undang No. 7 Tahun 1958 tentang Peralihan Tugas dan

Wewenang Agraria. Pemerintah Indonesia pun membentuk panitia Agraria yang mengalami beberapa kali pergantian, yakni Panitia Yogya (1948), Panitia Agraria Jakarta (1951), Panitia Suwahyo (1955), Rancangan Soenarjo (1958), dan Rancangan Soedjarwo (1960).

Pembentukan panitia tersebut diusung untuk menghasilkan sebuah hukum agraria yang berjiwa keindonesiaan. Setelah melalui proses selama 12 tahun, akhirnya terbitlah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (biasa disebut UUPA) yang disahkan dan diundangkan sebagai induk dari hukum agraria Indonesia. Dengan berlakunya UUPA, berarti telah dicabut segala peraturan hukum agraria kolonial yang pernah berlaku di Indonesia, yaitu:⁵⁸

- 1) "Agrarische Wet" (Staatsblad 1870 No. 55), sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
- 2) "Domienverklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit " (Staatsblad 1870 No. 118); "Algemene Domienverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A; "Domienverklaring

⁵⁸ *Loc, cit.*

untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f; "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;

- 3) Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
- 4) Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini;"Domienverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No.58.

Salah satu dasar pertimbangan dalam merumuskan UUPA ini adalah bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa

dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong. Sebagai implementasi dari ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa negara sebagai penguasa bumi, air, dan kekayaan alam Indonesia, maka dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA telah ditentukan bahwa hak menguasai dari negara yang dimaksud adalah memberi wewenang untuk:

- 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
- 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Adapun tujuan dalam pembentukan UUPA ini dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (3), yakni bahwa wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Untuk menunjukkan kepemihakan terhadap rakyat dalam pengaturan UUPA ini, dapat dilihat dalam Pasal 11 dan 13. Dari berbagai ketentuan dasar tersebut, selanjutnya UUPA juga menentukan mengenai hak-hak masyarakat atas tanah yang dapat dibedakan menjadi:

- 1) Hak milik (Pasal 20-27)
- 2) Hak guna usaha (Pasal 28-34)
- 3) Hak guna bangunan (Pasal 35-40)
- 4) Hak pakai (Pasal 41-43)
- 5) Hak sewa untuk bangunan (Pasal 44-45)
- 6) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan (Pasal 46)
- 7) Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (Pasal 53) yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara

Selain hak-hak yang disebutkan tersebut, terdapat hak-hak atas bagian lain dari tanah yakni terdiri dari hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan (Pasal 47) serta hak guna ruang angkasa (Pasal 48). Dengan pemberlakuan UUPA tersebut pemerintah mulai menata

pembagian dan penguasaan struktur kepemilikan tanah Indonesia karena selama masa kolonial pola kepemilikan masyarakat atas tanah sangat tidak adil dan tidak teratur. Untuk menjalankan suatu redistribusi kepemilikan tanah, pemerintah membuat sebuah Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang disebut sebagai Undang-Undang Landreform Indonesia. Sejak program ini berjalan pemerintah berhasil mendistribusikan sekitar 800.000 hektar tanah kepada 850.000 kepala keluarga. Mengingat kekhususan dari perkara-perkara yang terkait dengan program tersebut, pemerintah Soekarno membentuk badan peradilan tersendiri yaitu Pengadilan Landreform dengan dasar pembentukan Undang-Undang No.21 Tahun 1964. Namun kegiatan landreform ini tidak berlangsung lama seiring bergantinya pemerintahan dari Soekarno ke Soeharto pada tahun 1965. Bahkan Pengadilan Landreform pun akhirnya dihapuskan dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan Landreform. Pemerintah baru ini mempunyai kebijakan yang sama sekali lain, sehingga untuk jangka waktu yang cukup lama UUPA masuk peti es, sedangkan kebutuhan agraria di sektor lain mendesak, maka lahirlah pada masa awal orde baru berbagai undang-undang pokok lain yang kemudian

membuat tumpang tindih dan rancunya masalah pertanahan.⁵⁹

Kemudian untuk menarik minat para investor, pemerintah mulai membuat beberapa regulasi untuk membuka peluang eksplorasi tanah dan sumber daya alam di Indonesia. Sebagai langkah awal untuk memikat investor asing, tahun 1967 Undang-Undang Penanaman Modal Asing (UU PMA) diberlakukan, selanjutnya lahir Undang-Undang No. 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan dan Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan serta berbagai undang-undang sektoral lain tentang minyakgas dan pengairan. Kebijakan pemerintah orde baru ini lebih fokus hanya kepada pembangunan dengan penguasaan tanah secara besar-besaran oleh negara untuk dieksplorasi dan dieksploitasi oleh para investor yang bermodal besar, namun hak-hak dari masyarakat atas tanah jadi terlupakan. Ternyata undang-undang tersebut tidak menjadikan UUPA sebagai basisnya, regulasi-regulasi ini pun tumpang tindih dan inkonsisten satu sama lain. Selanjutnya dengan makin rumitnya masalah pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban di dalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan

⁵⁹ Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Diterbitkan bersama oleh: Konsorsium Pembaruan Agraria (Jaksel), Sajogyo Institute (Bogor), AKATIGA (Badnung), Edisi Baru, 2009, hlm. 86-87.

keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan UUPA yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah. Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu (hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai), hak-hak tersebut memerlukan kejelasan mengenai beberapa hal antara lain mengenai persyaratan perolehannya, kewenangan dan kewajiban pemegangnya, dan status tanah dan benda-benda di atasnya sesudah hak itu habis waktunya. Kejelasan itu sangat diperlukan untuk memberikan beberapa kepastian hukum, baik kepada pemegang hak, kepada pemerintah sebagai pelaksana UUPA, maupun kepada pihak ketiga.

Beberapa peraturan pun mulai dibentuk untuk mengatur pelaksanaan perundang-undangan tentang pertanahan sebagai objek dasar agraria seperti Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / BPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Peraturan Menteri Negara Agraria / BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Perolehan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan BPN No. 2 Tahun 2013

tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, dan sebagainya. Perjalanan UUPA selanjutnya terus diiringi dengan penerbitan perundang-undangan yang merupakan perluasan dari urusan keagrariaan di Indonesia, antara lain:

- 1) Terkait pertanahan.
 - a) Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya,
 - b) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah,
 - c) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan,
 - d) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2) Terkait pertanian

Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 tentang
Perlindungan Lahan Pertanian Pangan
Berkelanjutan,

3) Terkait perkebunan

Undang-Undang No. 18 Tahun 2004 tentang
Perkebunan,

4) Terkait perikanan

a) Undang-Undang No. 6 Tahun 1996 tentang
Perairan Indonesia,

b) Undang-Undang No. 45 Tahun 2009 tentang
Perubahan Atas Undang-Undang No. 31 Tahun
2004 tentang Perikanan,

5) Terkait pertambangan

a) Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang
Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan,

b) Undang-Undang No. 22 Tahun 2001 tentang
Pertambangan Minyak dan Gas Bumi,

c) Undang-Undang No. 4 Tahun 2009 tentang
Pertambangan Mineral dan Batubara,

6) Terkait kehutanan

Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang
Kehutanan,

7) Terkait pembangunan

- a. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman,
- b. Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil,
- c. Undang-Undang No. 43 Tahun 2008 tentang Wilayah Negara

2. Hukum Tanah Dalam Hukum Positif Indonesia

Begitu beragam hukum yang menjadi cakupan dari hukum agraria. Setiap pengaturan tersebut harus saling berkesinambungan karena pengaturan yang satu akan mempengaruhi pengaturan yang lainnya disebabkan kesamaan objek dasar pengaturan, yaitu tanah. Harus disadari bahwa bagaimanapun hukum merupakan suatu sistem, yang keseluruhannya tidak lepas dari nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Untuk itu, pengembangan suatu bidang hukum (yang dikatakan netral sekalipun) juga akan berpengaruh kepada bidang-bidang hukum lainnya. Misalnya, peraturan di bidang penanaman modal mempunyai keterkaitan dengan masalah hukum pertanahan, yang di Indonesia belum dapat disebut sebagai bidang yang netral. Meskipun hukum agraria tidak hanya membahas tanah, tapi umumnya perihal agraria ini lebih sering ditekankan pada unsur pertanahannya. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala

aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai tempat berpijak di bumi ini menjadi kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia sebagai makhluk hidup. Setiap kegiatan sehari-hari selalu dilakukan di atas tanah, baik dengan menempatkannya untuk bangunan dan jalanan sampai dengan mengolahnya untuk menghasilkan sesuatu yang bermanfaat. Pada kondisi tersebut, hukum agraria memiliki peran dalam pengaturan pelaksanaan norma-norma hukum pertanahan, tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai benda tidak tetap yang melahirkan hak perorangan untuk menikmati hasil tanah baik oleh masyarakat maupun orang pribadi, maka haknya pun disebut hak agraria. Di negara-negara berkembang termasuk di Indonesia yang bercorak agraris, tanah memberikan warna tersendiri bagi struktur masyarakatnya, seperti pernyataan seorang pakar:⁶⁰

Bukan saja karena kehidupan mayoritas penduduknya ditopang oleh tanah, tetapi dengan tanah itu pula kesadaran mereka terwujudkan, baik dalam bentuk kerja produktif maupun bentuk-bentuk kesenian serta kebudayaan lainnya. Secara singkat, seluruh bangunan pandangan hidup yang memberi arah bagi proses kemasyarakatan, bertolak dari dialektika kesadaran manusiawi dengan tanahnya.

Pembicaraan mengenai hukum agraria ini tidak dapat dilepaskan dari hubungannya dengan hukum tanah dan hukum terkait benda-benda lain yang melekat bersama tanah (air,

⁶⁰ Gunawan Wiradi, *Op, Cit*, hlm. 3.

sumber daya alam, dan ruang angkasa). Walaupun banyak unsur pertanahan dalam agraria, namun cakupan hukum agraria sendiri sangat luas jika dibatasi hanya pada pertanahan. Pengaturan hukum agraria ini harus selalu dilihat secara menyeluruh, yakni mencakup urusan kepemilikan, penggunaan, atau penguasaan atas tanah dan segala sesuatu yang berada di atas tanah maupun yang terkandung di dalamnya.

Kedudukan tanah tersebut menjadi fokus terbesar yang akan sangat berpengaruh dalam hukum agraria karena ruang lingkup hukum agraria melekat dengan unsur tanah. Hukum tanah dan hukum agraria pun akan berjalan beriringan karena memiliki objek pengaturan yang sama (tanah), maka pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah perlu menjadi perhatian besar dalam pengaturan hukum agraria. Tanah memiliki hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:⁶¹

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah;
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak perseorangan atas tanah; meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).

Berdasarkan pembagian hak tersebut, diperlukan sebuah wujud pengaturan yang akan menjadi pedoman dalam

⁶¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994, hlm. 195.

menggunakan hak-hak penguasaan atas tanah. Lalu hadirilah hukum tanah yang merupakan keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan yang kongkrit dengan tanah.

Sebagai bagian dari hukum agraria, pengaturan hukum tanah harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dari hukum agraria. Sebagaimana ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dari yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Hukum tanah yang dalam UUPA menganut konsep pemisahan hak atas tanah menggunakan asas hukum adat yaitu asas pemisahan horizontal, di mana tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat pada tanah, atau pemilik atas tanah terlepas dari benda yang terdapat di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah berbeda dengan pemilik hak atas benda tersebut. Selanjutnya, Imam Sudyat menjelaskan asas pemisahan horizontal dalam hukum adat ini terlihat jelas dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam numpang itu

orang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah tersebut, bahwa orang itu tinggal dalam rumah di atas tanah, terlepas dari tanah meskipun ia mempunyai rumah di situ, terlihat pula bahwa pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.⁶²

Sayangnya, Maria S.W. Sumardjono menyebut UUPA mengalami degradasi. Pelbagai undang-undang sektoral di bidang sumber daya alam yang berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tapi tanpa merujuk UUPA. Menurut Maria, sudah banyak terbit peraturan pelaksana UUPA namun dua masalah mendasar masih tersisa, yakni belum tersedia cetak biru (blue print) kebijakan pertanahan yang komprehensif dan arah serta strategi penyempurnaan UUPA belum jelas.⁶³

Hal itulah yang menjadi faktor pemacu timbulnya konflik agraria di masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, perkembangan hukum agraria di Indonesia harus selalu diperhatikan dan diperbaiki untuk mencapai keadilan atas hak agraria bagi seluruh masyarakat Indonesia, sekaligus dalam rangka mewujudkan “reforma agraria” yang merupakan amanat dari TAP MPR No. IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam (SDA). Dengan demikian,

⁶²Urip Santoso, *Op, Cit*, hlm. 11.

⁶³Reforma agraria adalah restrukturisasi (penataan ulang susunan) kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agraria (khususnya tanah). Tujuannya untuk mengubah susunan masyarakat feodalisme dan kolonialisme, menjadi susunan masyarakat yang adil dan merata. <http://skpm.fema.ipb.ac.id/spd/?p=428> (diakses pada tanggal 15 Juni 2020)

kepastian hukum atas hak agraria setiap warga masyarakat Indonesia dapat diwujudkan dalam rangka menuju kesejahteraan rakyat Indonesia.

3. Macam-Macam Hak Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa :

Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai;
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- 3) Hak Menumpang;
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder:

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.⁶⁴

Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah apapun yang boleh mempunyai hak tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 hak milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah.

- b. Hak Guna Usaha

⁶⁴ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 1.

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk perusahaan perkebunan, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.

d. Hak Pakai

Hak Pakai untuk Instansi Pemerintah ada dua macam yaitu:

- 1) Hak pakai yang berlaku terus-menerus selama dipergunakan, dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara dan Pemerintah Daerah Otonom, jika tanahnya dipakai sendiri.
- 2) Hak Pakai selama jangka waktu 25 tahun, dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD, jika tanahnya dipakai sendiri untuk penggunaan non pertanian dan tidak untuk mendirikan bangunan gedung.

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetnya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

B. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan Istilah “hukum” dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai *law* atau *legal*.

Dalam subbab ini akan dibahas pengertian hukum ditinjau dari sisi terminologi kebahasaan yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat ataupun teori yang disampaikan oleh pakar. Pembahasan mengenai hukum disini tidak bermaksud untuk membuat suatu batasan yang pasti mengenai arti hukum karena menurut Immanuel Kant pengertian atau arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena luasnya ruang lingkup dan berbagai macam bidang yang dijadikan sumber ditemukannya hukum. Benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh R. Soeroso, S.H. bahwa hukum adalah himpunan

peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaedah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi harus pula mencakup lembaga atau institusi dalam proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.

Menurut J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang

hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.⁶⁵

Dalam hal memahami hukum ada konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara memperlawankan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di peraturan perundang-undangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.⁶⁶ Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.⁶⁷

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau

⁶⁵ Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 25-43.

⁶⁶ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, 2006), hlm. 12.

⁶⁷ Hans Kelsen, Dasar-Dasar Hukum Normatif, (Jakarta: Nusamedia, 2009), hlm.

perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.⁶⁸

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.⁶⁹

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau yang data berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara).

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana

⁶⁸ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, (St. Paul: West, 2009), hlm1343.

⁶⁹ "Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum", *Republika*, 24 Mei 2004

hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁷⁰

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁷¹
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁷²
- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁷³

⁷⁰ Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

⁷¹ Satjipto Rahardjo, Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm. 121.

⁷² Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm.3

⁷³ Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14

d. Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.⁷⁴

Kemudian Perlindungan hukum menurut Islam yaitu berkaitan dengan konsep perlindungan Hak Asasi Manusia yang berlandaskan pada perintah Allah SWT. Konsep HAM dalam Islam adalah termasuk konsep HAM tertua di dunia, betapa tidak, sebelum lahirnya konsep HAM barat pada era *renaissance*, Islam telah mengenal konsep HAM terlebih dahulu. Hal ini dapat dibuktikan secara terminologis, Hak Asasi Manusia pada dasarnya juga diambil dari bahasa Arab sejak kelahiran Islam di muka bumi sekitar 17 Ramadhan 11 SH, adapun secara terminologi HAM terbagi kata *haqq* atau *yahiqqu* atau *haqqaan* dan *Asasiy* atau *yaussu* atau *asasaan*, *haqq* atau *yahiqqu* atau *haqqaan* sendiri memiliki arti benar, pasti, nyata, tetap, dan wajib. Sementara *Asasiy* ialah membangun, mendirikan, pangkal, asal, asas, dasar, dan melekatkan.

Konsep HAM dalam Islam sendiri pada dasarnya terdapat dalam kajian-kajian *fiqh* tentang HAM. Menurut *fiqh*, manusia sejak lahir telah memiliki status yang disebut dengan *Muhtaram*, yang berarti dihargai eksistensinya sebagai makhluk Allah dan untuk itu dilarang bagi setiap makhluk untuk menganiaya apalagi membunuh manusia. Sehingga manusia memiliki status insaniah yang bermartabat tinggi,

⁷⁴Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

dimana manusia memiliki derajat yang tinggi dari makhluk Ciptaan Allah SWT lainnya. Oleh sebab itu HAM Islam bertujuan melindungi berbagai macam kehormatan dan martabat manusia melalui konsep yang disebut dengan *dharuyaiyah al-khams* yang menyatakan dengan tegas bahwa perlindungan HAM hanya akan tercapai bila terdapat perlindungan terhadap jiwa, perlindungan terhadap keyakinan atau agama, perlindungan terhadap akal dan pikiran, perlindungan terhadap harta benda atau hak milik, dan perlindungan terhadap keturunan.⁷⁵

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Sejalan dengan itu, Muchsin juga menyatakan perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban

⁷⁵ Mujaid Kumkelo, Moh. Anash Kolish, dan Fiqh Vredian Aulia Ali, *Fiqh HAM, Ortodoksi dan Liberalisme Hak Asasi Manusia Dalam Islam*, Setara Press, Malang, 2015, hlm. 31.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari

konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

C. Tinjauan Tentang Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah

bersama, bagian bersama dan benda bersama. Sertipikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan.

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya

sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan pengusahaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. Pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat. Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :⁷⁶

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor

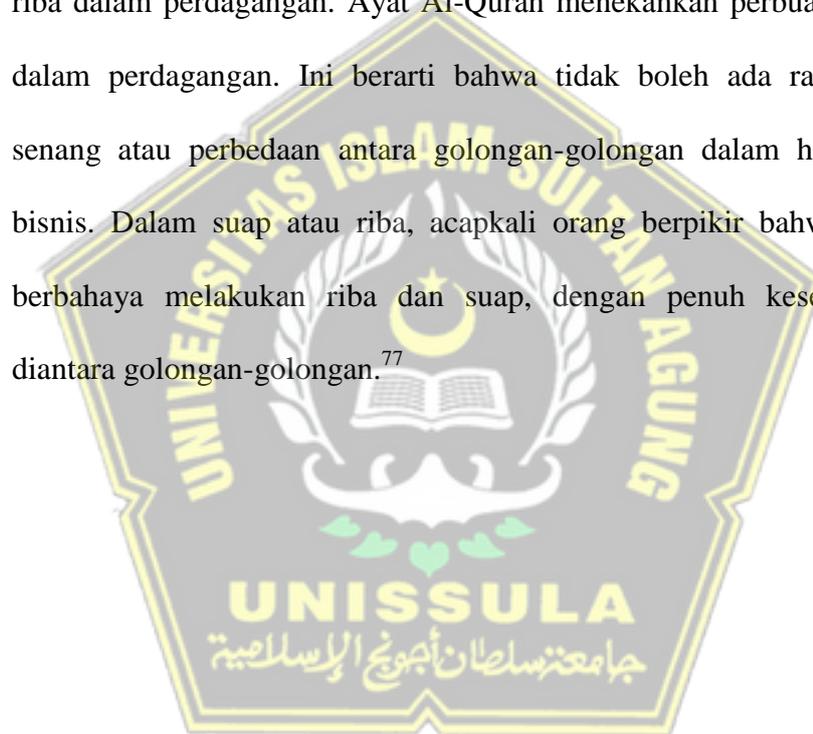
⁷⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet,2, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 261.

pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.

D. Tinjauan Tentang Jual Beli Menurut Islam

Transaksi jual beli merupakan aktifitas yang dibolehkan dalam Islam, baik disebutkan dalam Al-Quran, hadits, maupun Ijma' Ulama. Adapun dasar hukum jual beli adalah sebagai berikut: Sebagaimana disebutkan dalam firman Allah SWT dalam QS. AlBaqarah 2: 275 “Padahal Allah Telah Menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” Dalam QS. An-Nisa' 4: 29 “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” Sama halnya dalam meninjau kegiatan perdagangan atau jual beli yang dijalankan oleh Kejaksaan dalam menjual barang hasil sitaan kendaraan bermotor. Dalam bentuk kegiatan jual belinya Kejaksaan menggunakan asas atau jual beli lelang. Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP). Perdagangan dalam semua bentuknya, harus bersih dan jujur. Ayat AlQuran diatas telah menjelaskan prinsip penting tentang perdagangan (al-tijarah). Setiap muslim harus menjalani kehidupannya seolah-olah Allah selalu hadir bersamanya. Kita harus berpikir bahwa semua harta kekayaan yang kita miliki merupakan kepercayaan dari Allah, apakah kekayaan atas

nama kita sendiri atau atas nama orang lain atau milik masyarakat. Pernyataan Al-Quran “cara yang salah (bil ibathil)”, berhubungan dengan praktik-praktik yang bertentangan dengan syaria’ah dan secara moral tidak halal. Yang disebut dengan perdagangan merupakan sebuah proses dimana terjadinya pertukaran kepentingan sebagai keuntungan tanpa melakukan penekanan yang tidak dihalalkan atau tindakan penipuan terhadap kelompok lain. Tidak boleh ada suap atau riba dalam perdagangan. Ayat Al-Quran menekankan perbuatan baik dalam perdagangan. Ini berarti bahwa tidak boleh ada rasa tidak senang atau perbedaan antara golongan-golongan dalam hubungan bisnis. Dalam suap atau riba, acapkali orang berpikir bahwa tidak berbahaya melakukan riba dan suap, dengan penuh kesepakatan diantara golongan-golongan.⁷⁷



⁷⁷F. Rahmatullah, 2018, “Pelaksanaan Jual Beli Barang Sitaan Menurut Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Muamalah*, Vol. 4 No. 1, hal. 56-58.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran PPAT Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari Saat Ini

1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Selama Ini

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau bendabenda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.

Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.⁷⁸

Pada perkembangannya jual beli tanah belumlah mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi pihak pembeli tanah. Hal ini dikarenakan masih banyaknya berbagai kasus pelanggaran hukum pada transaksi jual beli tanah yang banyak

⁷⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 1.

merugikan pihak pembeli. Sudarman selaku pihak pembeli yang berasal dari Ladongi, Kolaka, Sulawesi Tenggara menjelaskan bahwa pihaknya merasa dirugikan dalam transaksi jual beli tanah yang dimana sertipikat tanah yang diberikan padanya ternyata terdapat beberapa ahli waris yang secara hukum waris memiliki hak di atas satu bidang tanah yang telah dibayar olehnya. Pada awal dirinya tidak mengetahui bahwa tanah yang telah dibelinya ternyata terdapat sengketa perebutan harta waris di atasnya. Sudarman yang membeli dari salah seorang ahli waris mengetahui bahwa bidang tanah tersebut tidak melekat hak waris lebih dari satu orah ahli waris. Akibat adanya penjualan tanah secara sepihak oleh salah seorang ahli waris padanya, akibatnya Sudarman harus berhadapan dengan persoalan sengketa tanah yang juga harus mengeluarkan biaya besar, padahal tanah sengketa tersebut telah dibayarnya lunas.⁷⁹

Kasus berikutnya ialah pada kasus dengan nomer perkara 1458 K/PID/2014. Kasus berawal ketika Terdakwa mengambil contoh Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari almarhum Safiuddin lalu Terdakwa membuat sendiri konsep Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 15 Juni 1992 yang terletak di Jalan Kancil RT. 04 RW. 02, Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari seluas 50 X 50 (dua ribu lima ratus meter / segi) dengan batas-

⁷⁹ Wawancara pribadi dengan Sudarman selaku pihak pembeli tanah waris yang dirugikan akibat sengketa tanah waris di Ladongi, Kolaka, Sulawesi Tenggara pada 10 Agustus 2020.

batas tanah, sebelah Utara lorong, sebelah Selatan La Bote, sebelah Timur Jalan Kancil, sebelah Barat Batalima. Selanjutnya Terdakwa menyerahkan konsep Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut kepada almarhum Safiuddin untuk diketik komputer lalu setelah selesai diketik Terdakwa menandatangani kemudian Terdakwa membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut seolah-olah telah ditandatangani oleh saksi H. Abdul Azis Khalik, saksi La Bote dan almarhum Hasan Bungasari selaku mantan Lurah Anduonohu kemudian Terdakwa membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersebut seolah-olah telah dibubuhi cap stempel Lurah Anduonohu Pemerintah Kota Administratif Kendari, Kecamatan Poasia. Sedangkan sejak awal tahun 1991 sampai dengan tahun 1992 yang menjabat selaku Lurah Andonuhu adalah saksi Anwar Zainuddin, setelah memalsukan surat keterangan penguasaan tanah tersebut, kemudian Tersangka menjual tanah tersebut kepada pihak pembeli yaitu Laode Badrudin dengan harga Rp.356.000.000,-, bahwa perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan saksi Wempi Wilmar Latowna, SE selaku pihak yang berhak atas tanah tersebut mengalami kerugian karena Wempi Wilmar Latowna, SE tidak dapat membangun dan mengolah tanah tersebut.⁸⁰

⁸⁰ Perkara dengan Nomer 1458 K/PID/2014, file:///C:/Users/windows%2010%20Pro/Downloads/putusan_1458_k_pid_2014_20230219

Sehingga jelas terlihat bahwa kerap kali pihak penjual maupun pihak yang berkepentingan terhadap suatu tanah yang diperjual belikan kerap kali tidak memiliki etikad yang baik. Asas etikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.⁸¹ Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan etikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁸² Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan etikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional. Pengakuan secara internasional tersebut terdapat konsideran Konvensi Wina 1969 dimana disebutkan: "*The principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognized*". Selain itu dalam UNIDROIT (*The International Institute for the Unification of Private Law*) Pasal 1.7. dinyatakan "*each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade*" and "*the parties may not exclude or limit their duty*".⁸³ Berdasarkan hal tersebut maka asas etikad baik merupakan prinsip universal yang wajib diterapkan pada setiap perjanjian.

[085346.pdf](#), diakses pada 12 Mei 2022.

⁸¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Cet.XXVIII, Jakarta, 1996., hlm.4

⁸² *Ibid*, hlm.5

⁸³ Cindawati, *Prinsip Good Faith (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional*, Mimbar Hukum, Vol.26 No.2, Juni 2014, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2014, hlm.191

Dalam *Black's Law Dictionary* dijelaskan bahwa itikad baik (*good faith*) adalah: “A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.”⁸⁴

Pengertian mengenai itikad baik/*good faith* dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:⁸⁵

1. Kejujuran dalam membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya);
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

⁸⁴ Henry Cambell Blacks, *Black's Law Dictionary*, 4th Edition, St. Paul, Minnesota, USA, West Publishing Co, 1984, hlm.713

⁸⁵ Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. dalam Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 141.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Yang pertama, sebagai ilustrasi ada salah satu pihak yang tidak jujur dalam awal pembuatan perjanjian, mengenai identitasnya, tentunya kemungkinan besar tidak akan melaksanakan isi perjanjian karena tujuan awalnya semata-mata ingin mendapatkan prestasi dari pihak lain namun sebaliknya dirinya tidak melaksanakan prestasinya. Yang kedua, para pihak tidak jujur sejak awal akan tujuan perjanjian/kontrak dibuat. Sebagai ilustrasi si A berutang kepada si B, si A belum dapat melunasi utangnya sesuai dengan jadwal kepada si B maka si A beritikad menjaminkan asetnya kepada si B, namun bukannya para pihak membuat perjanjian hutang dengan perjanjian jaminan melalui fidusia ataupun hak tanggungan, melainkan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pilihan pembelian kembali (*buyback*). Ilustrasi tersebut menunjukkan bahwa para pihak tidak jujur dalam tujuan pembuatan kontrak/perjanjian karena perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan tujuan yang

sebenarnya. Perjanjian tersebut secara hukum telah batal dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka tentunya merugikan para pihak dalam perjanjian tersebut.

Pengertian itikad baik dalam Simposium Hukum Perdata Nasional tersebut sejalan dengan pendapat J.M.Van Dunne dimana dalam 3 fase perjanjian yaitu: *pre contractuale*, *contractuale fase*, dan *postcontractuale fase*, asas itikad baik harus melekat pada setiap fase perjanjian tersebut.⁸⁶ Berkaitan dengan fase perjanjian tersebut, masing-masing terdapat akibat hukum yang berbeda apabila dalam ada itikad tidak baik. Adanya itikad tidak baik dalam fase sebelum pembuatan kontrak (*pre contractuale*) dapat berakibat dituntutnya pihak yang beritikad tidak baik tersebut tidak hanya secara perdata namun juga secara pidana. Teori ini digunakan untuk menggali dan menganalisis serta mendeskripsikan pelaksanaan etika bisnis yang baik dalam pelaksanaan kontrak elektronik di bidang usaha investasi komoditi berjangka yang dilakukan oleh nasabah dan perusahaan pialang berjangka di Indonesia.

Berdasarkan beberapa kasus di atas terlihat jelas bahwa pembeli tanah dengan etikad baik dalam perkembangannya kerap mengalami kerugian akibat perbuatan penjual tanah yang curang atau *misbruik van omstandigheden (undue influence)*. Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan

⁸⁶ J.M. Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm.118

padanan dari istilah *misbruik van omstandigheden* dan *undue influence*.⁸⁷

Dalam sistem *common law* selain *undue influence* dikenal pula *Unconscio Nability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidak seimbangan posisi tawar para pihak. Bila kontrak terbentuk atas dasar ketidak patutan atau ketidak adilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan *undue influence* (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidak adilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan *Unconscio Nability* (keadaan yang berat sebelah). Dalam putusan kasus *Commercial Bank of Australia v Amadio* (1983) 151 CLR 447, Deane J. menyatakan bahwa doktrin *undue influence* dipandang dari akibat ketidak seimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang *Unconscio Nability* dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah, apakah sesuai dengan kepatutan.⁸⁸

Kemudian dalam kasus *undue influence* harus ada suatu bentuk eksploitasi oleh salah satu pihak atas pihak yang lebih lemah. Pihak yang berupaya membatalkan transaksi dengan

⁸⁷ N.E. Algra et.al, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda Indonesia*, Binacipta, Bandung, 1983, hlm. 301.

⁸⁸ Hardjan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hlm.113-115.

dasar undue influence, harus membuktikan bahwa transaksi itu tidak jujur, bahwa dia pihak yang tidak bersalah telah dirugikan. Pihak lainnya harus melindungi diri dengan membuktikan bahwa sudah ada nasihat professional dan independen yang telah diberikan sebelum transaksi diadakan.⁸⁹

Nieuwenhuis pada perkembangannya selalu mengkaitkan pembahasannya dengan *arresten* yang dijumpai di Nederland. Dicantumkannya ketentuan penyalahgunaan keadaan kedalam NBW, sedikit banyak adalah dilatar belakangi pertimbangan hukum dalam berbagai putusan hakim.⁹⁰

Terbentuknya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan adalah disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan Burgerlijk Wetboek (Belanda) yang mengatur hal itu. Didalam hal seorang hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, maka sering ditemukan putusan hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.⁹¹ Ternyata pertimbangan-pertimbangan hakim tidaklah didasarkan pada salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik (pasal 1321 KUHPerdara) berupa:

- 1) kesesatan (*dwaling*);
- 2) paksaan (*dwang*);

⁸⁹ Arthur Lewis, Dasar-Dasar Hukum Bisnis, penerjemah Derta Sri Widiowatie, Nusa Media, Bandung, 2009, hlm. 132.

⁹⁰ Henry P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda), Liberty, 1991, Jogjakarta, hlm. 41.

⁹¹ *Loc, cit.*

3) penipuan (*bedrog*) (pasal 1321 KUHPerdara).

2. Peran PPAT Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari Saat Ini

Keberadaan peran Notaris sebagai kesatuan upaya pencegahan persoalan kerugian pembeli tanah akibat ketidakjujuran penjual tanah terkait status tanah yang masih dalam keadaan sengketa saat ini belum terlihat dan belum dapat dirasakan secara nyata. Pasalnya pada tahun 2022 terdapat sekitar 50 sengketa jual beli tanah yang merugikan pembeli,⁹² Berdasarkan berbagai fakta yang ada didapatkan kenyataan bahwasannya peran Notaris sebagai pihak yang berkewajiban melakukan penyuluhan hukum terkait adanya hak dan kewajiban dalam persoalan sengketa jual beli tanah sengketa tidak terlihat nyata.⁹³ Notaris hanya terbatas pada pelayanan administrasi pembuatan akta yang berkaitan dengan pembuatan sertifikat tanah. Sementara terkait data dan kedudukan tanah yang akan dibeli, Notaris tidak secara aktif memberikan pengetahuan kepada pembeli terkait kedudukan suatu tanah yang dalam keadaan sengketa. Hal ini jelas telah menciderai fungsi Notaris sebagai penyuluh hukum.

Notaris pada perkembangannya banyak menjadi mediator dalam sengketa terkait sengketa kenotariatan, hal ini sebagai

⁹²Wawancara dengan Herman Saeri selaku Kepala Kantor BPN Kota Kendari pada 12 Meret 2022.

⁹³Wawancara dengan Hana Prisca selaku Notaris/PPAT di Kota Kendari pada 12 Meret 2022.

perkembangan dari adanya kewenangan Notaris sebagai penyuluh hukum Kenotariatan. Hal ini pada perkembangannya belum memiliki kepastian hukum mengingat di dalam UUJN tidak disebutkan secara tersurat bahwa mediator merupakan salah satu kewenangan Notaris, namun demikian UUJN juga tidak memuat larangan Notaris menjadi mediator, dan diketahui Bersama bahwa mediator juga bukan merupakan jabatan yang termasuk Aparatur Sipil Negara.

Hal ini menunjukkan bahwasannya Notaris memiliki kewajiban dalam melakukan perlindungan hukum yang mana perlindungan hukum merupakan upaya melindungi hak-hak para pihak yang menghadap pada Notaris berdasarkan aturan perundang-undangan yang terkait dengan hak para pihak. Namun demikian di sisi lain tidak adanya kejelasan ketentuan perihal peran Notaris sebagai pihak yang bertanggungjawab dalam pencegahan terjadinya sengketa pada saat pelaksanaan perlindungan pembeli tanah.

Notaris dapat mencegah terjadinya persoalan pengaturan eksekusi melalui penyuluhan dan pemberian informasi perihal hak dan tanggungjawab antara pembeli dan penjual tanah. Hal ini juga dapat menghindarkan adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pembeli, utamanya terkait informasi terkait status tanah. Lebih dari itu Notaris juga seharusnya dapat menjadi mediator dalam persoalan sengketa jual beli

tanah. Melalui pembuktian dan kajian hukum perihal status kepemilikan dan kedudukan tanah.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Peran PPAT Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari Saat Ini

1. Kendala Budaya Hukum Masyarakat

Selain itu kerap kali masyarakat dalam menjalankan jual beli juga tidak memperhatikan arti penting dari akta perjajian yang autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sebagian besar dikarenakan anggaran yang besar. Padahal akta autentik memiliki fungsi yaitu memperkuat bukti kepemilikan benda termasuk tanah, dan dapat juga dijadikan alat bukti ketika terjadi sengketa terhadap objek kepemilikan benda, hal ini sesuai dengan Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan”. Jual beli tanah kerap kali dilakukan dengan asas saling percaya sehingga keberadaan akta autentik kerap kali tidak diindahkan.⁹⁴

Selain itu kejujuran dari seorang penjual terhadap objek tanah yang dijualnya juga kerap kali terkesampingkan. Hal ini kerap kali berupa status tanah yang dijual acap kali dalam kondisi sengketa yang sebagian besar berkaitan dengan sengketa waris. Pihak pembeli yang minim pengetahuan terkait upaya mendapatkan informasi tentang tanah sering tertipu dengan

⁹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 12.

membeli tanah sengketa, yang pada akhirnya pihak pembeli juga harus membayar biaya berperkara terkait status tanah yang telah dibelinya.⁹⁵

Kemudian jual beli tanah kerap kali tidak memperhatikan keseimbangan antara hak pembeli dan penjual. Rumusan pasal 1517 KUHPerdara menyebutkan : “ Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan pasal 1266 dan 1267”. Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1516 KUHPerdara yang menyatakan : “Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual

⁹⁵ *Loc, cit.*

telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan. Pada pasal 1491 jo pasal 1492 KUHPerdara lebih ditegaskan dan menyatakan penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu:

- a) Dengan adanya putusan Pengadilan Negeri (“PN”) yang menyatakan jual beli batal demi hukum maka, perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Apabila putusan PN tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap putusan tersebut baru dapat dilakukan eksekusi. Dengan demikian, semua kewajiban seperti pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya untuk mengembalikan ke keadaan semula seperti tidak pernah ada jual beli. Untuk itu, uang Anda sudah seharusnya dikembalikan sejumlah yang Anda bayarkan.
- b) Apabila uang yang menjadi hak pembeli tidak dikembalikan, sedangkan telah ada putusan dari PN bahwa jual beli itu batal demi hukum, maka segala bentuk kewajiban (pembayaran) yang telah terjadi juga dibatalkan dan harus dikembalikan. Setelah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, langkah yang dapat Anda

lakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut.

- c) Apabila terhadap putusan tersebut belum juga dilakukan eksekusi, maka penjual dan anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut dapat Anda laporkan ke polisi berdasarkan Pasal 216 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”). Pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut mengacu pada Pasal 92 KUHP yang salah satunya adalah hakim. Dengan demikian, dikarenakan putusan tersebut adalah putusan hakim, apabila ada pihak-pihak yang tidak menuruti dan melaksanakan putusan tersebut maka dapat dipidana dengan berdasarkan Pasal 216 ayat (1) KUHP.

Jadi, pembeli dapat mengajukan tuntutan pidana terhadap penjual beserta anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut apabila penjual tetap tidak menjalankan putusan tersebut setelah mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut, Pasal 1870 KUH Perdata “suatu akta otentik

memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.” Sebagai informasi, PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Hal mana ada pihak yang menggunakan PPJB tersebut sebagai bukti dalam gugatannya setelah 10 (sepuluh) tahun PPJB tersebut dibuat.⁹⁶ Hal tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak tersebut apabila memang ada hal yang dipersengketakan oleh para pihak dalam suatu perjanjian atau dengan pihak-pihak lain yang mendapat hak dari PPJB tersebut. Dengan demikian, apabila ada pihak-pihak lain di luar pihak-pihak dalam PPJB, yang digugat dalam perkara tersebut, pihak yang menggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan pihak-pihak di luar PPJB tersebut. Hal ini sejalan

⁹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, cetakan ke-11 (edisi revisi), 2007, hlm. 5.

dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut “untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”.

Selain itu, mengingat rentang waktu sejak dibuatnya PPJB tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir di pengadilan belumlah melebihi masa Daluwarsa yang ditentukan oleh hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.

PJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. PJB ada dua macam yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain

pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

Berbagai persoalan di atas jelas telah bertentangan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

Perlindungan konsumen bertujuan :

- (1) meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- (2) mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;

- (3) meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- (4) menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- (5) menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- (6) meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Kemudian melanggar pula Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

- (1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang :
 - a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundangundangan;
 - b. tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
 - c. tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
 - d. tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
 - e. tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;

- f. tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
 - g. tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
 - h. tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
 - i. tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus di pasang/dibuat;
 - j. tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
 - (3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.
 - (4) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan ayat (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.

Kemudian melanggar juga Pasal 9 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

- (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang

dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah :

- a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
- b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
- c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesoris tertentu;
- d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
- e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
- f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
- g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
- h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
- i. secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
- j. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tanpa keterangan yang lengkap;
- k. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

- (2) Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
- (3) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

Kemudian juga melanggar Pasal 11 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui/menyesatkan konsumen dengan :

- a. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
- b. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi;
- c. tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
- d. tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
- e. tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
- f. menaikkan harga atau tarif barang dan/atau jasa sebelum melakukan obral.

Selanjutnya juga melanggar Pasal 12 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan harga atau tarif khusus dalam waktu dan jumlah tertentu, jika pelaku usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan.

Kemudian Juga melanggar Pasal 13 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

- (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain secara cuma-cuma dengan maksud tidak memberikannya

atau memberikan tidak sebagaimana yang dijanjikannya.

- (2) Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan obat, obat tradisional, suplemen makanan, alat kesehatan, dan jasa pelayanan kesehatan dengan cara menjanjikan pemberian hadiah berupa barang dan/atau jasa lain.

Hal ini juga bertentangan dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dengan memberikan hadiah melalui cara undian, dilarang untuk :

- a. tidak melakukan penarikan hadiah setelah batas waktu yang dijanjikan;
- b. mengumumkan hasilnya tidak melalui media masa;
- c. memberikan hadiah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- d. mengganti hadiah yang tidak setara dengan nilai hadiah yang dijanjikan.

Lebih lanjut persoalan ini juga bertentangan dengan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa “pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa dilarang melakukan dengan cara pemaksaan atau cara lain yang dapat menimbulkan gangguan baik fisik maupun psikis terhadap konsumen”.

Kemudian hal ini juga bertentangan dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.

Kemudian bertentangan juga dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa:

- (1) Pelaku usaha periklanan dilarang memproduksi iklan

yang :

- a. mengelabui konsumen mengenai kualitas, kuantitas, bahan, kegunaan dan harga barang dan/atau tarif jasa serta ketepatan waktu penerimaan barang dan/atau jasa;
- b. mengelabui jaminan/garansi terhadap barang dan/atau jasa;
- c. memuat informasi yang keliru, salah, atau tidak tepat mengenai barang dan/atau jasa;
- d. tidak memuat informasi mengenai risiko pemakaian barang dan/atau jasa;
- e. mengeksploitasi kejadian dan/atau seseorang tanpa seizin yang berwenang atau persetujuan yang bersangkutan;
- f. melanggar etika dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai periklanan.

- (2) Pelaku usaha periklanan dilarang melanjutkan peredaran iklan yang telah melanggar ketentuan pada ayat (1).

Hal ini jelas juga bertentangan dengan amanat Sila Kedua dan Kelima Pancasila serta Alinea Keempat Pembukaan UUD NRI Tahun 1945, dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945. Pada dasarnya Pancasila mengamanatkan adanya keseimbangan keadilan dalam politik hukum pertanahan. Berbagai nilai yang terkandung dalam kelima sila Pancasila pada perkembangannya terkongkritisasi dalam tujuan negara yang tertuang pada Alinea Keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945. Adapun Alinea Keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa:

1. Melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia;
2. Memajukan Kesejahteraan umum;
3. Mencerdaskan kehidupan bangsa;
4. Ikut melaksanakan ketertiban dunia, berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Sehingga jelas juga bahwa politik hukum haruslah berlandaskan pada keempat prinsip yang terkandung di dalam Alinea Keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara

Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945. Berkaitan dengan hal tersebut Mahfud M. D. menyatakan bahwa:⁹⁷

Dalam konteks politik hukum jelas bahwa hukum adalah “alat” yang berkerja dalam “sistem hukum” tertentu untuk mencapai “tujuan” negara atau “cita-cita” masyarakat Indonesia. Oleh sebab itu pembahasan mengenai politik hukum nasional harus didahului dengan penegasan tentang tujuan negara.

Berdasarkan pendapat dari Mahfud M. D. tersebut jelaslah bahwa Pancasila merupakan landasan serta sumber dari segala sumber bagi politik hukum nasional. Hal tersebut dikarenakan Pancasila dan serta Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945 memuat berbagai cita-cita bangsa Indonesia yang merupakan *rechtsidee* yaitu menciptakan negara yang mampu menciptakan keadilan sosial dengan berlandaskan nilai moral Ketuhanan, kemanusiaan, persatuan melalui demokrasi gotong-royong bukan melalui demokrasi barat. Hal tersebut termasuk pada politik hukum pertanahan nasional.

Adanya budaya hukum yang salah dalam jual beli tanah yang pada akhirnya merugikan pembeli tanah telah jauh bertentangan dengan amanat Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945.

2. Kendala Penegakan Hukum

⁹⁷ *Ibid*, hlm. 17.

Kurang aktifnya pihak Badan Pertanahan Nasional dan Notaris di berbagai daerah dalam melakukan sosialisasi kerap kali membuat pembeli tidak paham jalur yang harus ditempuh ketika terjadi penipuan terkait objek tanah dan adanya sengketa tanah yang dibelinya. Selain itu belum adanya lembaga khusus yang bertugas mengawasi pengawasan terkait adanya pelanggaran hukum terhadap hak pembeli tanah dalam jual beli tanah selama ini, berbagai hal tersebut telah banyak mengakibatkan jual beli tanah tidak dilakukan dengan jujur sehingga merugikan pihak pembeli.⁹⁸

3. Kendala Tidak Adanya Pengawasan Terhadap Pelanggaran Perjanjian Jual Beli Tanah

Pada dasarnya kedudukan hak dari pembeli dan penjual serta kepentingan dan kewajiban pembeli dan penjual diatur secara jelas dalam akta perjanjian jual beli tanah. Namun pada perkembangannya tidak semua jual beli dilakukan dengan pembuatan akta autentik. Sekali pun dilakukan pembuatan akta jual beli, namun pelanggaran terkait kejujuran penjual terkait informasi keadaan tanah tidaklah mampu menjamin segala aturan di dalam akta perjanjian jual beli dilakukan. Sehingga perlu adanya pengawasan yang jelas terkait persoalan ini.

Selama ini belum ada lembaga maupun system yang mampu mengawasi pelanggaran-pelanggaran yang terjadi dalam

⁹⁸ Wawancara dengan Andy Aulia Jusman selaku Notaris/PPAT di Kota Kendari pada 2 Februari 2023.

perjanjian jual beli tanah yang dapat merugikan pihak pembeli. Keadaan demikian kerap kali membuat pihak penjual yang tidak bertanggung jawab tidak memperhatikan kerugian dari pembeli tanah. Hal ini terjadi di Kolaka. Pada tahun 1998 Andy Khaerul membeli sebidang tanah sawah dengan harga Rp. 50.000.000,- kepada Yanti yang merupakan Bibiknya. Setelah Yanti meninggal dunia pada tahun 2019, Khaerul memberikan hak kepada Binti selaku anak perempuannya untuk mengambil hak atas tanah yang telah dibelinya dari Yanti, dikarenakan jual beli tidak disertai dengan penyerahan surat leter D pada saat transaksi jual beli tanah antara Khaerul dan Yanti, akhirnya Yuli selaku anak dari Yanti tidak bersedia menyerahkan surat leter D tanah yang telah dibeli oleh Khaerul dari Yanti, Yuli juga tidak mengakui telah adanya pembayaran uang guna pembelian tanah oleh Khaerul kepada Ibunya. Binti yang merasa dirugikan pun mengambil jalan hukum ke pengadilan namun ditolak karena perjanjian jual beli tidak disertai adanya kuintansi dan kontrak jual beli antar pihak.⁹⁹

C. Solusi Untuk Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Peran Notaris Dalam Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Sengketa Di Kota Kendari

⁹⁹Wawancara dengan Binti selaku pihak yang dirugikan dari adanya jual beli tanah akibat adanya hak bermukim dari pihak ketiga di atas tanah yang dijual di Daerah Kolaka, pada 14 Agustus 2020.

Solusi yang dapat dilakukan dalam mengatasi persoalan perlindungan pembeli tanah sengketa yang dapat merugikan pembeli tanah tersebut, ialah dengan:

1. Mengatur ketentuan tentang keterbukaan informasi yang mudah diakses oleh masyarakat terkait status kepemilikan tanah;
2. Membuat ketentuan yang tegas terkait kewajiban pemberian informasi yang jujur dari penjual kepada pembeli sebagai bentuk asas etika baik dalam jual beli tanah;
3. Membuat pengaturan perihal kedudukan hukum pihak ketiga yang berkaitan dengan penjual dalam hal penyelesaian sengketa agar tidak merugikan pembeli;
4. Melakukan pengawasan terkait jual beli tanah;
5. Membuat mekanisme eksekusi terhadap pemanfaatan dan peruntukan tanah setelah terjadi pelunasan pembayaran jual beli tanah tanpa melalui pengadilan agar mampu mewujudkan upaya hukum yang berkeadilan, cepat, dan murah bagi pembeli tanah yang haknya dirugikan karena adanya sengketa tanah antara pembeli dan pihak ketiga terkait tanah yang dijualnya.

D. Contoh Akta

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)
HANA PRISCA, SH.,M.Kn**

DAERAH KERJA : KOTA KENDARI
 SK.Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
 Nomor : 47/KEP-17.3/III/2014, Tanggal 10 Maret 2014
 Jl. Tugu Utara nomor 47 Sampang, Kendari
 Telp.(0282) 697235. Fax.(0282) 697235

AKTA JUAL BELI

Nomor : 59/2016

Lembar Pertama

Pada hari ini, Senin tanggal 15 (limabelas) bulan Februari tahun 2016 (duaribu enambelas) ; -----

hadir dihadapan Saya HANA PRISCA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 10 Maret 2014 nomor 47/KEP-17.3/III/2014 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 Kota Kendari dan berkantor di Jalan Tugu Utara nomor 47 Sampang, Kendari dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. **Tuan MUHAMAD NASIR** lahir di Buton, pada tanggal 25-04-2001 (duapuluhlima April seribu duaribu satu), pekerjaan Pelajar atau Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Bung Tomo, Rukun Tetangga 022, Rukun Warga 004, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Buton Seberang, Kota Buton, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 1750032504010002, Warga Negara Indonesia ; -----

-Dalam hal ini penghadap bertindak seorang diri dikarenakan tanah tersebut merupakan harta asal yang

diperoleh dengan cara Warisan dengan Nomor : 50/KW/I/2019 tertanggal 16-01-2019 (enambelas Januari duaribu sembilanbelas) yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sungai Kledeng, Kecamatan Buton Seberang, yang aslinya diperlihatkan kepada saya Notaris di Kendari ;

----- = PIHAK PERTAMA = -----

II - Tuan JUNI MURTADO, lahir di Banyumas, pada tanggal 06-01-1980 (enam Januari seribu sembilanratus delapanpuluh), pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, Desa Sirau, Kecamatan Kemranjen, Kota Banyumas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3302060601800001, Warga Negara Indonesia ;

--Dalam hal ini disebut juga sebagai Pihak Pembeli, selanjutnya dalam akta ini akan disebut sebagai : -----

----- =

PIHAK KEDUA = -----

Penghadap untuk sementara waktu berada di Kendari ; -----

--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 yaitu ; -----

- Hak Milik Nomor 00441/Pageralang atas sebidang tanah Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00006/Pageralang/2014, Tanggal 10/12/2014, seluas 442 M² (empatratus empatpuluh dua) dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 33.02.060.011.036-0071.0 , yang digunakan untuk

tanah pekarangan terletak di : -----

Provinsi : Jawa Tengah -----

Kota : Kendari -----

-

Kecamatan : Kroya -----

Desa : Bajing Kulon -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

-

-Sebidang tanah pekarangan ; -----

-

Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam Akta ini disebut
"Obyek Jual Beli" ; -----

-

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa ; -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 270.000.000, -
(duaratus tujuh puluh juta rupiah) ; -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang
tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang
tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang
sah (kwitansi) ; -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut ; ---

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

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah
menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang
di dapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli diatas
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 sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun ; -----

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

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 limabelas Februari duaribu enambelas (15-02-2016) ; -----

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

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 ; -----

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

Para pihak menyatakan dengan ini bahwa sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepda saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak, selanjutnya memahami serta mengerti sepenuhnya isi dalam Akta Jual Beli ini ; -----
-

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

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Banyumas di Banyumas----

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

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

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

1. **Tuan ALI MAHFUD**, lahir di Kendari, pada tanggal 24-12-1986 (duapuluh empat Desember seribu sembilanratus delapanpuluh enam), bertempat tinggal di Jalan Jatisari, nomor 02, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Karangtengah, Kecamatan Sampang, Kota Kendari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3301172412860002, Warga Negara Indonesia ; -----
2. **Tuan SURYONO**, lahir di Kendari, pada tanggal 21-12-1984 (duapuluh satu Desember seribu sembilanratus delapanpuluh empat), bertempat tinggal di Jalan Jatisari Nomor 36, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 004, Desa Karangtengah, Kecamatan Sampang, Kota Kendari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3301172112840001, Warga Negara Indonesia ; -----

--

Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditanda tangani 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 Kota Kendari, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

MUHAMAD NASIR

JUNI MURTADO

Saksi

Saksi

ALI MAHFUD

S U RYONO

Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNISSULA
جامعة سلطان ابي جوع الإسلامية

HANA PRISCA, SH.,M.Kn



BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

1. Peran PPAT dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini belum optimal, hal ini terlihat dengan masih banyaknya kasus jual beli tanah yang tidak jujur sehingga mengakibatkan pembeli rugi. Kemudian belum teraksesnya dengan mudah dan merata perihal tanah-tanah yang berada dalam status sengketa di masyarakat.
2. Kendala dalam pelaksanaan peran PPAT dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari saat ini berupa ketiadaan ancaman pidana bagi penjual tanah yang melakukan penipuan perihak data dan informasi status tanah di dalam UUPA, kendala berupa kurang aktifnya BPN dan Notaris dalam memberikan penyuluhan terkait upaya pencegahan yang dapat dilakukan untuk menghindari penipuan data dan informasi status tanah dalam jual beli tanah, kendala berupa belum adanya pengawasan perihal jual beli tanah di masyarakat oleh pihak BPN.
3. Solusi yang dilakukan dalam persoalan dalam pelaksanaan peran Notaris dalam perlindungan terhadap pembeli tanah sengketa di Kota Kendari ialah mengatur ketentuan tentang keterbukaan informasi yang mudah diakses oleh masyarakat tererkait status kepemilikan tanah.

B. Saran

1. Perlu diaturnya ketentuan tentang keterbukaan informasi yang mudah diakses oleh masyarakat terkait status kepemilikan tanah dan ketentuan terkait kewajiban pemberian informasi yang jujur dari penjual kepada pembeli sebagai bentuk asas etikat baik dalam jual beli tanah;
2. Perlu ditegaskan terkait kedudukan hukum pihak ketiga yang berkaitan dengan penjual dalam hal penyelesaian sengketa agar tidak merugikan pembeli dan perlu adanya pengawasan terkait jual beli tanah;
3. Perlu adanya mekanisme eksekusi terhadap pemanfaatan dan peruntukan tanah setelah terjadi pelunasan pembayaran jual beli tanah tanpa melalui pengadilan agar mampu mewujudkan upaya hukum yang berkeadilan, cepat, dan murah bagi pembeli tanah yang haknya dirugikan karena adanya sengketa tanah antara pembeli dan pihak ketiga terkait tanah yang dijualnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Al-Qur'an dan Terjemahan, C.V. Toha Putra, Semarang

B. Buku

A. Garner, Bryan, 2009, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, West, St. Paul

Achmad Chomzah, Ali, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta

Ali, Achmad, (2009), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Penerbit Kencana, Jakarta

Ashshofa, Burhan, (1996), *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta

Asshiddiqie, Jimly dan Ali Safa'at, M., 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta

Dirdjosisworo, Soedjono, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Fajar N.D., Mukti dan Achmad, Yulianto, (2015), *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Harsono, Boedi, (2007), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Djambatan, cetakan ke-11 (edisi revisi), Jakarta

Hanitjo Soemitro, Ronny, (1998), *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta

Isnaeni, Moch., (2016), *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung

Kelsen, Hans, (2009), *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta

- Kumkelo, Mujaid, Anash Kolish, Moh., dan Vredian Aulia Ali, Fiqh, (2015), *Fiqh HAM, Ortodoksi dan Liberalisme Hak Asasi Manusia Dalam Islam*, Setara Press, Malang
- Marzuki Peter, Mahmud, (2009), *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Mertokusumo, Sudikno, (1999), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Muchsin, Koeswahyono, Imam, dan Soimin, (2007), *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung
- Nawawi, Hadari, (1993), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Rahardjo, Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta
- Ridwan Halim, A., (1988), *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Cetakan ke-2, Jakarta
- Ruchiyat, Eddy, (1995), *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Alumni, Bandung
- Santoso, Urip, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Jakarta
- Shidarta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. REVIKA Aditama, Bandung
- Soesangobeng, Herman, (2012), *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta
- Soekanto, Soerjono, (2010), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Sofwan Masjchoen, Sri, (1980), *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta

- Sugiono, (2009), *Metode Penelitian Kuantitatif*, Alfabeta, Bandung
- Sullivan, J.A. dan Hillard, Jonathan, (2014), *The Law of Contract*, 6th Edition, Oxford University Press, Oxford
- Supomo dan Djokutono, (1955), *Sedjarah Politik Hukum Adat 1609-1848*, Djambatan, Cetakan ke-4, Jakarta
- Supriadi, (2012), *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Cetakan ke-5, Jakarta
- van Vollenhoven, Cornelis, (2013), *Orang Indonesia dan Tanahnya (De Indonesier en Zijn Ground)*, STPN Press, Yogyakarta
- Warassih, Esmi, (2011), *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Wiradi, Gunawan, (2009), *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Diterbitkan bersama oleh: Konsorsium Pembaruan Agraria, Sajogyo Institute, AKATIGA, Edisi Baru, Jakarta

C. Jurnal

- Chintya Agnisya Putr, Farris Nur Sanjaya, dan Gunarto, “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1
- Ferri Adhi Purwantono dan Akhmad Khisn, “Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris”, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1, 2018
- Kuswanto dan Akhmad Khisni, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Atr Kabupaten Kudus”, *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 1, 2017
- Syarifah Lia Malini dan Sari Lathifah Hanim, “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak)”, *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, 2017

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Asasi Manusia;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyerahan Peraturan Perundang-Undangan;

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Tata Penyerahan Peraturan Perundang-Undangan;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; dan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; dan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

E. Wawancara

Wawancara dengan Herman saeri selaku Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada 12 Meret 2022

Wawancara pribadi dengan Sudarman selaku pihak pembeli tanah waris yang dirugikan akibat sengketa tanah waris di Ladongi, Kolaka, Sulawesi Tenggara pada 10 Agustus 2020

Wawancara dengan Andy Aulia Jusman selaku Notaris/PPAT di Kota Kendari pada 2 Februari 2023

Wawancara dengan Binti selaku pihak yang dirugikan dari adanya jual beli tanah akibat adanya hak bermukim dari pihak ketiga

di atas tanah yang dijual di Daerah Kolaka, pada 14 Agustus 2020

F. Putusan Pengadilan

Perkara dengan Nomer 1458 K/PID/2014, file:///C:/Users/windows%2010%20Pro/Downloads/putusan_1458_k_pid_2014_20230219085346.pdf, diakses pada 12 Mei 2022

G. Internet

Anon, perlindungan hukum, <http://repository.uin-suska.ac.id>. Diakses pada 2 Juni 2022

http://sipp.pn-kendari.go.id/list_perkara/type/Rm92VEJvT1kwTGIRd1JCNXIMSVZUdFBsSS9BamdM1BZTjZ6K2U4MzMwRmZKamRZM2ZoN0FPYmNBbHpPejBEV2xmeTdOejF6OExJNkkrS0V6cW85K0E9PQ==, diakses pada 12 Desember 2022

Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/>. Diakses pada 12 Mei 2022

Pengertian Hukum Menurut Para ahli, <https://www.erasamdyprayatna.com/2020/08/pengertian-hukum-menurut-para-ahli.html#:~:text=Hugo%20Sinzheimer&text=Hukum%20mewujudkan%20diri%20sebagai%20cita,merupakan%20bahan%20pelajaran%20sosiologi%20hukum>, diakses pada 12 Mei 2022

Polemik Sengketa Lahan PT. Bumi Arum Lestari di Kota Kendari, diakses melalui <https://haluanrakyat.com/polemik-kepemilikan-lahan-direktur-pt-bumi-arum-lestari-tegaskan-hal-ini>, pada 12 Desember 2022

Profil Kota Kendari, diakses melalui <http://pkk.kendarikota.go.id/halaman/detail/profil-kota-kendari>, pada 12 Mei 2022

Tanah dan Kehidupan, https://sumber.belajar.kemdikbud.go.id/repos/FileUpload/Tanah%20dan%20Kehidupan_IK/Peran-Tanah-bagi-kehidupan.html, diakses pada 10 Desember 2022