

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pesatnya pembangunan di negara Indonesia tidak bisa dilepaskan begitu saja dengan adanya kepastian pendaftaran tanah. Aspek pertanahan jelas menjadi sesuatu hal yang paling utama dan sangat penting demi berjalannya aspek pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Demi tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka dalam hali ini, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya akan disebut sebagai PP 10/1961) yang telah berlaku sejak tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memenuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut.

Oleh karenanya pada tanggal 8 Juli 1997 pemerintah menetapkan dan mengundang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut sebagai PP 24/1997) untuk menggantikan PP 10/1961 tersebut. PP ini berlaku tiga bulan sejak tanggal diundangkannya (Pasal 66) yang berarti secara resmi mulai berlaku diseluruh wilayah Indonesia sejak tanggal 8 Oktober 1997 dengan Peraturan Pelaksananya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya akan disebut sebagai PerMen 3/1997). Sementara

semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari PP 10/1961 yang telah ada masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan PP 24/1997 ini (Pasal 64 ayat (1)). PP 24/1997 yang menggantikan PP 10/1961 ini merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya akan disebut UUPA). Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA adalah kepastian hukum, yang meliputi :

- a) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah.
- b) Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian obyek hak atas tanah.<sup>1</sup>

Diadakannya pendaftaran tanah tentunya akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertipikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan 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 (Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah). Namun sebagian besar masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, ini adalah kenyataan mengenai keadaan tanah-tanah di Indonesia.

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah

---

<sup>1</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, h. 78.

bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam melaksanakan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis prakteknya Masyarakat dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah, ada yang mengurus sendiri dan ada juga yang meminta jasa dari PPAT. Masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur atau persyaratan pada proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pelaksanaan pendaftaran tanah, berfungsi sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam melaksanakan tujuan pendaftaran tanah. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, terutama sekali pada saat pendaftaran aktanya dalam proses penerbitan sertipikat. Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.”

Profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta perlu ditingkatkan. Salah satu cara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meningkatkan profesionalitasnya adalah dengan memahami secara keseluruhan perangkat hukum dibidang pertanahan, sehingga dalam pelaksanaannya tidak dihadapkan pada permasalahan, karena adanya perbedaan persepsi terhadap ketentuan yang ada.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>2</sup>

Program-program pemerintah yang terkait dengan kebijaksanaan pertanahan, yaitu khususnya pada penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertipikat hak-hak atas tanah yang terbagi atau terdiri dari bermacam-macam hak atas tanah diantaranya : Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa dan masih banyak lagi.

---

<sup>2</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, SinarGrafik, Jakarta h. 159.

Hak Milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibanding dengan macam atau status hak lainnya. Hak Milik adalah hak yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibanding dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.<sup>3</sup>

Penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun pihak instansi yang terkait seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini Kantor Pertanahan berfungsi untuk keperluan pendaftarannya. Para pihak yang terkait dalam pensertipikatan tanah berfungsi sebagai media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat, yang dijadikan sebagai alas hak permohonan penerbitan sertipikat. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, kadaluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.

Pelayanan jasa PPAT sangat membantu bagi sebagian masyarakat, apalagi bagi masyarakat yang awam hukum. Sebagian masyarakat yang awam hukum merasa tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang mereka hadapi, karena keterbatasan masyarakat akan pengetahuan hukum itu sendiri. Sebagian masyarakat menganggap keberadaan PPAT ini berguna

---

<sup>3</sup>Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, h. 2.

sebagai tempat untuk mencari solusi atas permasalahan hukum masyarakat, khususnya hukum pertanahan.

Masyarakat yang cenderung untuk menggunakan jasa PPAT biasanya dikarenakan mereka tidak mampu dihadapkan dengan berbagai faktor yang menjadi kendalanya. Kendala-kendala tersebut diantaranya adalah pemilik tanah tidak mengerti prosedur pengurusannya, pemilik tanah mengalami kesulitan pada persyaratan yang harus dipenuhi pada proses permohonan sertipikat. Sebagian masyarakat juga menganggap bahwa persyaratan tersebut rumit bahkan terkadang berbelit-belit. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat tidak mampu untuk melakukan pengurusannya sendiri. Untuk itu dari berbagai kendala yang ada para pemilik tanah yang akan mensertipikatkan tanahnya biasanya menunjuk PPAT, sebagai kuasanya untuk melakukan penyelesaian pengurusan permohonan penerbitan sertipikat ini.

Berdasarkan keterangan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti atau menelaah lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk penulisan tesis dengan judul: **“Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan Hukum pendaftaran Akta Jual Beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah demi terwujudnya kepastian hukum?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PPAT berkaitan dengan akta jual beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah, yang ditunjukkan demi terwujudnya kepastian hukum dan bagaimana solusi penyelesaiannya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, tujuan penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum pendaftaran Akta Jual Beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah demi terwujudnya kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PPAT berkaitan dengan akta jual beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah, yang ditunjukkan demi terwujudnya kepastian hukum dan solusi penyelesaiannya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian yang dilakukan ini dibedakan dalam manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

## **1. Manfaat teoritis**

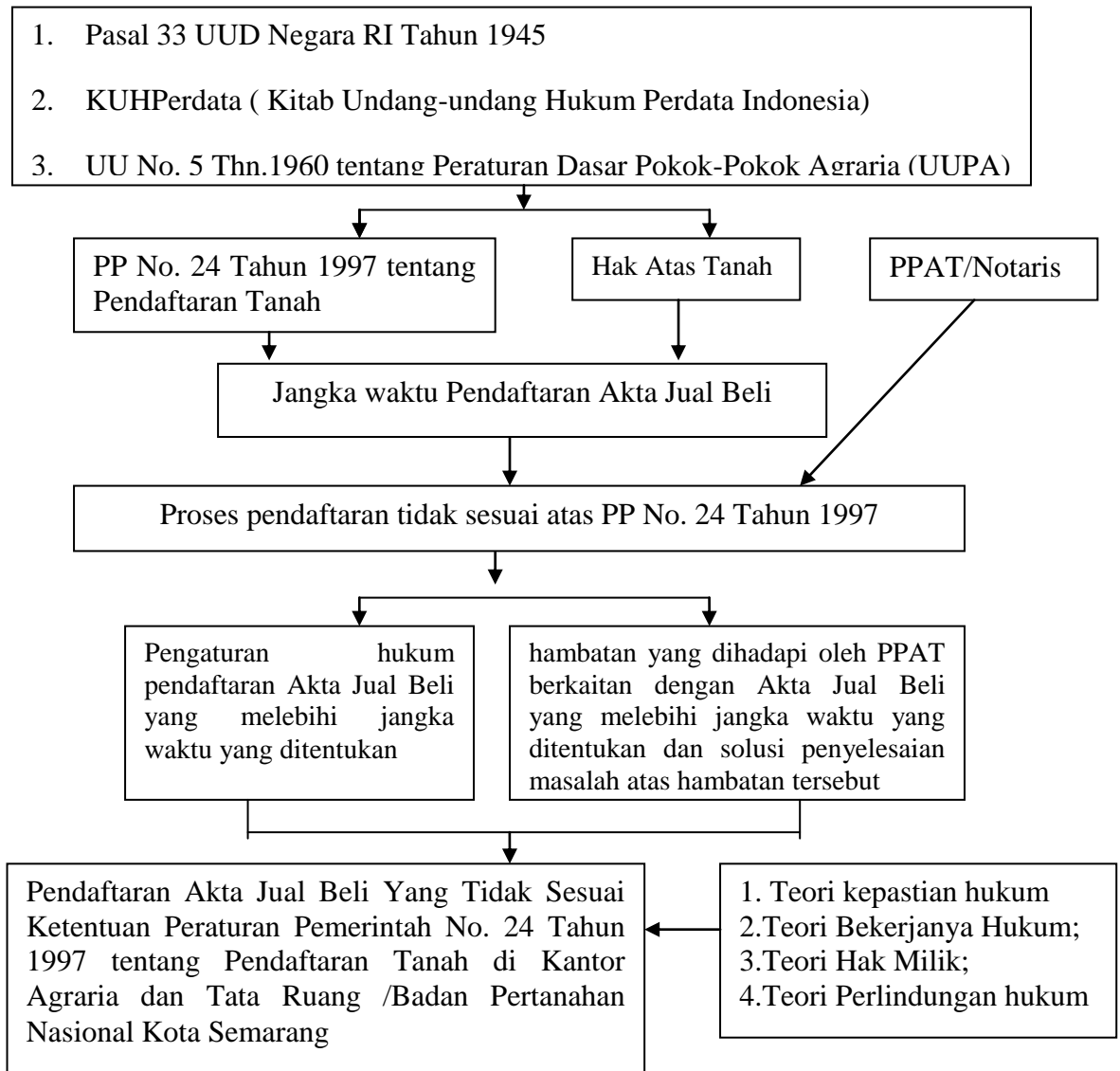
Penelitian ini dapat dijadikan masukan penyempurnaan peraturan pemerintah mengenai pendaftaran akta jual beli dan dapat memberikan sumbangan untuk kemajuan ilmu hukum perdata khususnya mata kuliah hukum agraria. Selain itu, dapat menambah wawasan baik penulis sendiri maupun siapa saja yang membacanya sebagai referensi kepustakaan bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui tentang hukum agraria.

## **2. Manfaat praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak pemerintah dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang terkait dengan pendaftaran akta jual beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran.



## E. Kerangka Konseptual



Penjelasan :

Pada kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini.

Di dalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan kontitusi yang berlaku di negara kita yaitu

Undang Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, yang mengatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Adalah sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam pasal 1, 2, 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria). Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari jauh dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita.

Undang-undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa:<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Arie S. Hutagalung, 2005, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional*, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, h. 295.

“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”.<sup>5</sup>

Hukum Tanah Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya, untuk bisnis ataupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.<sup>6</sup>

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Jika tanah yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang harus digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak.

---

<sup>5</sup>*Ibid.*, h. 395.

<sup>6</sup>Sunario Basuki, *Ketentuan Hukum Tanah Nasional (HTN) yang Menjadi Dasar dan Landasan Hukum Pemilikan dan Penguasaan Tanah*, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 1.

Dan jika yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut di antaranya adalah melalui, pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar).<sup>7</sup>

Setiap hak atas tanah yang diperoleh melalui acara permohonan hak wajib didaftarkan di kantor pertanahan BPN (dahulu Kantor Agraria) di setiap Kabupaten/Kotamadya.

Dalam pembangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang pertama diperlukan adalah tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon penjual, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

---

<sup>7</sup>Sunario Basuki, *Garis Besar Hukum Tanah Indonesia Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*, Program Spesialis Notariat FHUI, h. 29.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria.

Pasal 19 ayat (2) huruf c yang mengatakan bahwa :

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pasal 23 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

“Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Pasal 32 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

“Pendaftaran termaksud ini dalam ayat ini menyetakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Pasal 38 ayat (2) yang mengatakan bahwa :

“Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.”

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hak yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelesaiannya, yang di samping untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan.

Menurut Boedi Harsono, “Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar-menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”. Jual-beli dalam hukum tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai. Tunai di sini maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara langsung. Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang

bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.<sup>8</sup>

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual-beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1 yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>9</sup>.

Jadi jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli-nya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

---

<sup>8</sup>Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 51-52.

<sup>9</sup>Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, h. 538-539.

Tidak dapat dipungkiri, kenyataan yang ada di lapangan menunjukkan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dilakukan secara sederhana yaitu saling mempercayai antara penjual dan pembeli. Alat bukti yang digunakan hanya berupa kwitansi dan selembar kertas segel yang ditandatangani kedua pihak dan ditandatangani pula oleh dua orang saksi serta diketahui oleh Kepala Desa setempat. Seperti kita ketahui bahwa perbuatan hukum jual beli dapat dilakukan asalkan dapat memenuhi syarat yang telah ditetapkan antara lain, menurut Maria S. W. Sumardjono sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah :<sup>10</sup>

- a) Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi.
- b) Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuat perjanjian di hadapan Kepala Desa.
- c) Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak

---

<sup>10</sup>Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 361.



boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam pengajian data perusahaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertipikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah.<sup>11</sup>

Di atas sudah disebut sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertipikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut. Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertipikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat tadi adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain.

---

<sup>11</sup>Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta.

Berdasarkan dari uraian di atas, maka landasan teoritis yang dimaksudkan yang berhubungan dengan pengaturan pendaftaran akta jual beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran yang telah ditentukan demi kepastian Hukum, yaitu teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum.

### **1. Pendaftaran Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru.<sup>12</sup> Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dengan demikian, langkah pertama sebelum anda membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan di bawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan,

---

<sup>12</sup>[www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/di](http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/di) akses tanggal 13 Agustus 2017

PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

PPAT memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jika PPAT berkantor di Jakarta Timur, ia hanya bisa membuat akta PPAT untuk wilayah Jakarta Timur saja. Demikian juga jika berkantor di Kota Bekasi, maka PPAT tersebut hanya bisa membuat akta untuk objek yang ada di kota Bekasi saja.

Sebelum dilakukan jual beli PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

#### **a. Pemeriksaan Sertifikat dan PBB**

Umumnya, langkah pertama yang dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan.

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa

hukum, tidak sedang dijaminakan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Pemeriksaan STTS PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

**b. Persetujuan Suami atau Istri**

Hal lain yang perlu dipastikan sebelum menandatangani AJB adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Dalam suatu pernikahan, akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami dan istri. Begitu pula dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam pernikahan, penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus. Dalam hal ini, suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani AJB.

Dalam hal suami atau istri penjual telah meninggal, keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, anak-anak yang lahir dari pernikahan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam AJB sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

**c. Komponen Biaya Dalam AJB**

Selain harga jual beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa PPAT yang umumnya ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli.

**d. Penandatanganan AJB**

Setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke PPAT untuk menandatangani AJB. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan PPAT dan biasanya disaksikan oleh dua orang saksi yang juga turut menandatangani AJB. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan.

**e. Balik Nama**

Setelah penandatanganan AJB dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor pertanahan oleh

PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan.

Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani. Adapun, berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, Kartu Tanda Penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

**f. Dokumen yang Perlu Disiapkan Oleh Penjual**

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami atau istri;
2. Fotokopi Kartu Keluarga;
3. Fotokopi Akta Nikah;
4. Asli Sertifikat Tanah;
5. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
6. Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam AJB);
7. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami atau istri telah meninggal;
8. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami atau istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.

**g. Dokumen yang Perlu Disiapkan Oleh Pembeli**

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK);
3. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah;
4. Fotokopi NPWP.

**h. Perhatikan Rangkaian Syarat dan Prosedur**

Ikuti seluruh proses dan persyaratannya dengan baik untuk mempermudah proses mengurus surat perjanjian jual beli tanah. Bukan perkara singkat, namun cukup mudah untuk diikuti. Untuk itu, Anda perlu waspada dan jeli. Jika ada yang membuat ragu, jangan sungkan untuk bertanya kepada petugas yang berwenang.

**2. Pendaftaran Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah**

Penyerahan berkas pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT di Kantor Pertanahan pada dasarnya dilaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat akta jual beli tanah tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan.

Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

- a. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan akta jual

beli tanah yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Meskipun penyerahan akta jual beli tanah ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktikkan oleh sebagian besar PPAT tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya akta jual beli tanah yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan akta jual beli tanah tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal.

Walaupun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT yang bersangkutan bertanggungjawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Contohnya adalah akta jual beli tanah tidak dapat didaftar, karena tanah yang menjadi obyek akta jual beli tanah telah kedahuluannya terkena sita jaminan.



Dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997, yaitu tergantung pada keadaan obyek akta jual beli tanah. Penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar PPAT, yang dibuat rangkap dua dan menyebut secara jelas jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat(3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).

Dalam penyelesaian suatu tindakan yang dilakukan sebagian PPAT yang melanggar ketentuan dalam melakukan pendaftaran akta jual beli tanah ke Kantor Pertanahan mengenai keterlambatan pengajuan akta jual beli tanah yang seharusnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta jual beli tanah tersebut, maka untuk terjaganya ketertiban dalam proses pendaftaran AJBT di Kantor Pertanahan dan juga agar pihak-pihak yang bersangkutan tidak di rugikan harus adanya sanksi tegas agar PPAT tidak melakukan lagi pelanggaran tersebut.

Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. Pemberhentian dari jabatan.

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Dengan adanya ketentuan dalam pasal-pasal mengenai pendaftaran akta jual beli tanah yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tentang sanksi administrasi yang diberikan kepada PPAT yang melakukan kelalaiannya, maka dalam penyelesaian mengenai keterlambatan penyerahan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam mengawasi kinerja

PPAT harus memberikan pengarahan dan teguran, baik itu teguran lisan maupun tertulis kepada PPAT yang tidak melakukan tugasnya dengan baik agar PPAT menjadi lebih disiplin dalam melakukan pekerjaannya sebagai PPAT.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam suatu penulisan ilmiah memerlukan suatu metode penelitian. Penggunaan metode tersebut dimaksudkan agar penelitian dapat memberikan kebenaran. “Penelitian merupakan suatu sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan,”<sup>13</sup> termasuk ilmu hukum, dikarenakan “penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten”<sup>14</sup> yang berdasarkan pada analisa.

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif,<sup>15</sup> yang artinya penelitian ini mengacu pada norma-norma hukum yang tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya.

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. III, Universitas Indonesia, Jakarta, h. 3.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, cet. VIII, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta h. 1.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 53.

Tipologi penelitian yang digunakan adalah tipologi deskriptif analitis,<sup>16</sup> yang terfokus pada masalah, yaitu dengan melakukan pembahasan atas analisa hukum mengenai Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang demi Terwujudnya Kepastian Hukum.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini merupakan penelitian dengan spesifikasi penguraian secara deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>17</sup> Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh, mengenai segala hal yang berhubungan dengan penelitian ini. Istilah analitis, mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna terhadap yaitu pengaturan dan hambatan pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang demi Terwujudnya Kepastian Hukum.

## **3. Jenis Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang merupakan hasil studi dokumen kepustakaan. Data sekunder berdasarkan kekuatan mengikatnya dibedakan atas :

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, h. 10.

<sup>17</sup>*Ibid.*, h. 10.

- a. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain Undang-Undang Dasar 1945; Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA); Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT).
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini, dapat diperoleh dengan cara penelitian kepustakaan (Data Sekunder). Data sekunder (data kepustakaan), pengumpulannya melalui studi dokumen, yaitu dengan cara mengadakan penelitian terhadap bahan pustaka yang ada.

Penelitian terhadap bahan pustaka ini pertama-tama dilakukan inventarisasi, klasifikasi, serta memilih secara selektif bahan pustaka yang diperlukan, guna mendapatkan landasan teori berupa peraturan-peraturan, pendapat-pendapat, atau penemuan-penemuan para ahli yang berhubungan erat dengan permasalahan penelitian.

## **5. Teknik Analisis Data**

Data yang telah terkumpul dengan lengkap dari lapangan harus dianalisis. Dalam tahap analisis data, data yang telah terkumpul dan diperoleh tersebut kemudian diinterpretasi, dianalisis dan diolah diolah dan dimanfaatkan oleh penulis, sehingga dapat dipergunakan untuk menjawab persoalan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan pendekatan kualitatif, yaitu menganalisis data sekunder sehingga dapat ditarik kesimpulan yang berdasar pada peraturan terkait yang pada akhirnya dapat menjawab rumusan permasalahan dalam penulisan tesis ini.

Pendekatan kualitatif merupakan tata-cara penelitian yang menghasilkan data deksriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata,<sup>18</sup> atau memberi gambaran tentang suatu gejala atau keadaan sehingga dapat diperoleh data mengenai hubungan hukum antara satu gejala hukum dengan gejala lainnya.

---

<sup>18</sup>*Ibid.*,h. 67.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 4 bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub-sub bab untuk mempermudah pemahamannya. Adapun sistematika tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, rumusan masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual dan Metode Penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II memuat tinjauan pustaka yang berkaitan dengan teori yang memperkuat penelitian seperti teori-teori yang akan digunakan sebagai dasar dan pijakan bagi penulis untuk menyelesaikan permasalahan yaitu, tinjauan umum mengenai tanah, tinjauan umum mengenai pendaftaran tanah, tinjauan umum mengenai PPAT, tinjauan umum mengenai akta jual beli, Teori Hak Milik, Teori Bekerjanya Hukum, Teori Perlindungan Hukum.

BAB III mengulas tentang obyek dimana penelitian dilakukan oleh peneliti. Selanjutnya membahas tentang analisa pembahasan mengenai pengaturan dalam pendaftaran akta jual beli yang melebihi jangka waktu pendaftaran tanah di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, demi Terwujudnya Kepastian Hukum serta hambatan dan upaya mengatasi hambatan tersebut.

BAB IV membahas Berisi tentang kesimpulan dan saran penulis terhadap hasil analisis data yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan.