

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting karena sebagian besar kehidupan tergantung pada tanah. Tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat dilahirkan dan tempat dimana seseorang dimakamkan. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi, sehingga menjadi kewajiban bagi setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis seperti perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan.

Landasan filosofi terbentuknya UUPA adalah untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum atas kebenaran dan keadilan. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu " Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 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."

Dalam memperoleh tanah yaitu dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan pemindahan hak. Didalam masyarakat , perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.

Hukum adat tanah merupakan hak yang sangat penting. Hubungan manusia dengan tanah juga sangat erat. Tanah adat milik dari masyarakat hukum adat yg telah dikuasai sejak dahulu. Dalam hukum adat masalah hukun adat tidaklah mudah, karena masih dibawah pengaruh dualisme hukum tanah sejak pemerintah hindia belanda. Supaya terdapat kejelasan hak antara satu sama lain pihak, diperlukanlah aturan-aturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah, aturan - aturan atau kaidah - kaidah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat.¹

Dalam Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah hukum adat. Tetapi hukum adat yang dimaksud yaitu hukum adat yang telah disaneer yang dihilangkan cacatnya dan disempurnakan. Jadi pengertian jual beli tanah menurut hukun tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.²

¹ Sutedi Andrian,*Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.H.32

² Ibid.h.71

Fungsi hukum adat ada 2 yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan pelengkap dari ketentuan hukum tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena belum ada aturannya.

Dalam hukum adat jual beli tanah yaitu suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak yang harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.³ Prosedur jual beli tanah diawali dengan kata sepakat antara penjual dan pembeli terhadap objek jual beli yaitu tanah hak milik yang akan dijual.

Peralihan Hak atas tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan Hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan Hukum kepada orang lain atau badan Hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum. Peristiwa hukum terjadi karena adanya waris sedangkan perbuatan hukum terjadi karena adanya : jual-beli, hibah dan tukar menukar.

Hak milik dapat diartikan menjadi hak terkuat dan terpenuh, artinya terkuat adalah hak milik terhadap tanah lebih kuat terhadap hak atas tanah yang lain. Tidak terbatas waktu, lebih mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan susah di hapus. Terpenuh artinya hak milik terhadap tanah memberi wewenang pada pemilik paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas jika dibandingkan ha katas tanah yang lain. Misalnya, peraturan – peraturan tentang Hak Milik Adat.⁴

Peralihan Hak milik atas tanah baik secara langsung maupun yang tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya kepada negara, artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasi langsung oleh Negara.⁵

Perpindahan Hak Milik terhadap tanah karena adanya suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik terhadap tanah harus di daftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan terhadap nama pemilik dalam sertipikat

³ Ibid.h.72

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012 ,h. 92 –93

⁵ *Ibid.* h., 93 - 94

pemilik tanah lama kepada pemilik baru. Proses pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar hibah, pernyataan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 PERMEN/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Hak milik atas tanah yaitu sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria. Sebelum berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, yang artinya selain diberlakukannya hukum adat yang bersumber dari hukum adat, dan berlakunya Peraturan-Peraturan tanah yang berdasarkan atas hukum perdata barat yang dinamakan Hak *Eigendom*. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, yaitu berakhir dualisme hukum tanah dan menjadi unifikasi hukum tanah

Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24/1997 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".⁶ Orang yang melakukan jual beli tanah tanpa membuktikan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, harus didaftarkan namun sebagian besar masih belum didaftarkan. Dalam kenyataannya mengenai keadaan tanah-tanah di Indonesia tanah yang sudah didaftarkan menjadi relatif kecil jumlahnya dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan. Bagi tanah yang didaftarkan tidak banyak mengalami suatu masalah dan hambatan dalam adanya suatu peralihan hak atas tanah, akan tetapi dibandingkan dengan tanah yang belum terdaftar akan banyak mengalami banyak hambatan dan masalah dalam adanya peralihan hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanyalah bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum.⁷ Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 juga tujuan pendaftaran tanah yaitu meliputi :

⁶ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 538-539.

⁷ Lubis Muhammad Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah. Bandung*. Mandar Maju. 2008. h. 169

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak - pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang - bidang tanah yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertahanan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftarkan.

Oleh karena itu dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang - bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (*Asas Publisitas*).⁸

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah, menunjukkan kegiatan pendaftaran tanah tidak satu kegiatan, melainkan kegiatan yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan pendaftaran tanah secara terus - menerus. Tanah yang menjadi objek pendaftaran yaitu letak dan batasnya disajikan dalam daftar tanah. Dalam objek pendaftaran tanah tidak hanya tanah saja, melainkan hak milik atas satuan rumah susun. Dengan itu, maka pendaftaran tanah akan mudah diketahui pasti data fisiknya, yaitu letak, luas, batas bidang tanah, dan data yuridisnya yaitu adanya status tanah dan subjek dari objek pendaftaran tanah.

Syarat sah jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu :

1. Syarat materil : pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.
2. Syarat Formal : dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus di buktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yaitu merupakan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Sebelum berlakunya UUPA, hanya bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, misalnya Hak Eigendom, Hak Erfpach, Hak Opstal, dilakukan pendaftaran tanah

⁸ *Ibid.*

yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegangnya diberikan tanda bukti dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat dalam balik nama.⁹

Pendaftaran tanah *Recht Kadaster* merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan dalam rangka pemungutan pajak tanah, misalnya, pajak bumi. Sedangkan pendaftaran *Legal Cadastre Atau Rechts Kadaster* yaitu pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 19 UUPA dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Perpindahan Hak Milik terhadap hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum yang harus dibuktikan oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan oleh berita acara atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik terhadap hak atas tanah harus di daftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan terhadap nama pemilik dalam sertifikat pemilik tanah lama kepada pemilik baru. Proses pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar hibah, pernyataan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 PERMEN/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1997.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian beli tanah, antara lain yaitu :

Syarat sepakat yang dapat mengikat dirinya. Artinya, kedua belah pihak yang telah sama - sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian tertulis di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT)

Syarat cakap. Artinya, pihak – pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang – orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.

Syarat hal tertentu, artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak – hak dan kewajiban – kewajiban kedua belah pihak.

Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan

⁹ Sutedi Andrian.,Op.Cit. h. 112

perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Asas sederhana, yaitu tentang ketentuan - ketentuan pokok atau prosedurnya mudah dipahami oleh pihak - pihak yang akan berkepentingan terutama kepada pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, yaitu dimana dalam asas ini dalam melaksanakan pendaftaran tanah dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan pendaftaran tanah.
- c. Asas terjangkau, yaitu keterjangkauan untuk pihak - pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah agar mendapatkan pelayanan pendaftaran tanah.
- d. Asas mutakhir, yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, agar data tersebut menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga data yang tersimpan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.
- e. Asas terbuka, yaitu dimana agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang benar setiap kantor pertanahan kabupaten/kota.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu terdapat 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah terdapat 2 macam yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pengertian tersebut terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi.¹⁰ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang dibantu oleh ajudikasi berdasarkan inisiatifnya pelaksanaan tersebut di bagi menjadi 2 (dua) yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka rogram pemerintah dan pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

¹⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah* , Cet. 2, Jakarta, Kencana, 2016, h.19

2. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pengertian tersebut terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah secara individual atau massal. Pendaftaran sporadik, baik yang bersifat individual atau massal, pemohon menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, pemohon datang ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar hak atas tanahnya di daftarkan (bersertipikat), dan menanggung semua biaya dalam pendaftaran tanah.¹¹

Pada Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dalam memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukumnya terhadap pemegang hak yang bersangkutan yaitu dengan diberikannya sertipikat hak atas tanah.

Didalam Pasal 19 ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan bahwa pendaftaran tanah yaitu :

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

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang menghendaki adanya suatu kepastian yaitu mengenai :

1. Hak atas tanah, maksudnya apakah dalam hak atas tanah ini memiliki hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
2. Siapa yang mempunyai tanahnya, maksud ini perbuatan hukum yang berkenaan ini hanyalah sah dilakukan oleh pemegang hanya saja.
3. Letak, luas dan batas-batas tanah tersebut, karena untuk mencegah terjadi sengketa.
4. Adanya suatu hukum yang berlaku, yaitu agar lebih mudah mengetahui apa saja wewenang serta kewajiban pemegang hak atas tanah.

¹¹ *Ibid.*h. 23

Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sangat penting sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah, maka UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut, tetapi dalam praktiknya masyarakat dalam transaksi jual beli tanah masih melakukannya menurut hukum adat yaitu di hadapan kepala adat (kepala desa) yang bersifat tunai, nyata, dan terang antara penjual dan pembeli. Tunai dan nyata yaitu bahwa pada saat pembeli membayar kepada penjual tentang harga tanah, maka pada saat itu Sedangkan terang yaitu dilakukannya jual beli sudah terjamin bahwa tidak akan terjadi pelanggaran hukum atau dianggap terang dalam jual beli tersebut sehingga masyarakat mengakui keabsahannya. Oleh karena itu jual beli tanah menurut hukum adat tidak ada kepastian hukum terhadap status tanah bagi pemilik tanah karena dalam peralihan tersebut belum didaftarkan untuk memperoleh sertipkat sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Akibat hukum yang timbul dalam jual beli hak atas tanah terhadap tanah yang belum terdaftar memiliki perbuatan hukum yaitu jual beli tanah yang sering kali dilakukan dibawah tangan yang dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yakni tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak sahnya peralihan tersebut. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 ayat (2), yaitu "pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut."

Pasal 33 Undang - Undang Dasar 1945, mewajibkan negara untuk mengatur kepemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, sehingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Negara yang memegang tanggung jawab penuh pada kehidupan rakyatnya harus mampu menyelesaikan masalah-masalah yang ditimbulkan akibat jual beli. Oleh karena itu, dalam kebijakan yang dibuat dan dikeluarkan oleh negara diharapkan menjadi solusi untuk mendapatkan perlindungan hukum. Demi terjaminnya perlindungan hukum negara terhadap masyarakat, maka ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 28D ayat (1) Undang - Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa : "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum."

Berikut syarat sah peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu :

a. Syarat materiil

Dalam syarat ini, pembeli berhak membeli tanah, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhaknya atau tidak pembeli memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya tergantung hak apa yang ada pada tanah tersebut apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Jika pemilik tanah hanya satu

orang, maka berhak menjual tanah dua orang maka yang berhak kedua-duanya yang bertindak sebagai penjual. Tanah hak yang bersangkutan boleh dijual belikan dan tidak dalam sengketa, akibatnya jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak maka batal demi hukum.

Seseorang yang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa, jika penjualnya dibawah pengampunan, maka akan diwakilkan oleh pengampunya. Kalau penjual diwakilkan oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaris.

b. Syarat formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan adanya akta PPAT. Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak adanya bukti dari PPAT. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa : "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan."

Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kongret/kontan/nyata/riil.¹² Dalam keadaan tertentu, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah bidang milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang bersangkutan.

Sistem pendaftaran tanah terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas hukum beritikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Dalam asas beritikad baik berbunyi : orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum untuk bertujuan melindungi orang yang bertikad baik.¹³ Untuk melindungi orang yang beritikad baik maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti dan sistem pendaftarannya disebut sistem positif.

Asas *nemo plus iuris* berbunyi : "Orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang

¹² Sutedi Andrian, Op.Cit., h. 78

¹³ *Ibid.*h. 117

tidak berhak adalah batal."¹⁴ Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Pemegang hak yang sebenarnya dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun, maka dari itu tidak mempunyai kekuatan bukti dan sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.

Oleh karena itu, sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung sistem positif. Dimana dalam sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : "sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku 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."

Boedi Harsono juga menegaskan bahwa : "maksud dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertipikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih memungkinkan adanya alat pembuktian lainya."¹⁵

Dengan demikian, maka makna bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Wujud perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum terdaftar tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila dengan itikad baik, yaitu dengan perlindungan hukum respresif. Perlindungan hukum respresif adalah perlindungan hukum untuk upaya menyelesaikan sengketa di pengadilan, sehingga berdasarkan yurisprudensi hak atas tanah pembeli dapat dilindungi.

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar?
2. Bagaimanakah langkah dan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap jual-beli tanah yang belum terdaftar?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) tujuan yaitu :

¹⁴ Sutedi Andrian, Op.Cit., h. 118

¹⁵ Boedi Harsono (III), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet.XII, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 10

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana akibat hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Segi praktis, ditujukan kepada masyarakat untuk dijadikan bahan dalam melakukan jual beli tanah yang belum terdaftar, sehingga dapat menghindari suatu konflik sesuai prosedur hukum yang benar terhadap jual beli tanah terdapat kepastian hukumnya.
2. Segi teoritis, ditujukan kepada akademis diharapkan memberikan manfaat teoritis khususnya dibidang hukum tanah dan dalam bidang notaris khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif. Menurut Pieter Mahmud penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi. Dalam pandangan Austin, ilmu hukum tidak lain dari hukum positif.¹⁶ Hukum positif menurut Austin adalah aturan umum yang dibuat oleh mereka yang mempunyai kedudukan politis lebih tinggi untuk mereka yang mempunyai kedudukan politis lebih tinggi.¹⁷

2. Metode Pendekatan

1. Pendekatan Undang – Undang

Pendekatan Undang - Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang - Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya Undang - Undang tersebut.

Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar *ontologis* suatu Undang - Undang, peneliti sebenarnya mampu mengungkap kandungan filosofis yang ada di belakang Undang - Undang itu. Memahami kandungan filosofis yang ada di belakang Undang

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2017.h.46

¹⁷ *Ibid.*

- Undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara Undang - Undang dengan isu yang dihadapi.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. dengan mempelajari pandang-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

1. Bahan hukum primer

Bahan Hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa Undang - Undang . Dalam penelitian ini Undang - Undang yang akan ditelaah terkait isu hukum tentang Kekuatan dan prosedur hukum terhadap jual beli tanah bersertipikat yang tidak diketahui keberadaan penjunnya adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
3. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
5. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
6. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum / doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, yang terkait dengan penelitian. Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

a. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan bahan hukum yang terkumpul di inventarisi kemudian disesuaikan dengan rumusan masalah. Maka bahan hukum akan diolah dan dijabarkan secara sistematis dan kemudian dianalisis untuk menarik suatu kesimpulan yang menjadi jawaban dari permasalahan hukum pada penelitian ini.

Dalam metode teknik pengumpulan data yaitu Metode kepustakaan dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur tentang Kekuatan dan prosedur hukum terhadap perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar.

b. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dari hasil penelitian ini, kemudian dianalisis secara deskriptif yaitu menjelaskan bagaimana bahan hukum secara keseluruhan yang dipilih sesuai dengan pokok permasalahan sehingga dapat memberikan gambaran secara utuh dan jelas. Kemudian dengan menggunakan metode deduktif yaitu metode yang menerangkan hal-hal yang bersifat umum menuju kepada hal-hal yang bersifat khusus untuk ditarik kesimpulan yang dapat menjawab permasalahan yang ada dalam perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang belum terdaftar.

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini terdiri dari 4 bab yang tersusun secara sistematis yaitu :

- Bab I : Pendahuluan ,pada bab ini terbagi dalam beberapa sub bab yang menguraikan tentang : latar belakang; rumusan masalah; tujuan penelitian; manfaat penelitian; metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.
- Bab II : Tujuan pustaka , bab ini menjelaskan tentang : Peralihan Hak Atas Tanah; Pengertian Jual beli; Pendaftaran Tanah; Notaris; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kepastian Hukum.
- Bab III : Pembahasan , pada bab ini menjelaskan tentang bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar.
- Bab IV : Penutup, terdapat suatu kesimpulan.