

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sesuai dengan cita hukum dan visi hidup bangsa Indonesia berdasarkan Pancasila, tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa, salah satu unsur pokok dari segala aktivitas kehidupan manusia. Semua aktivitas kehidupan manusia di dunia ini memerlukan tanah sehingga keberadaannya harus dikelola dengan sebaik-baiknya untuk memberikan manfaat bagi kepentingan pembangunan manusia khususnya masyarakat Indonesia. Permintaan akan tanah semakin besar akibat meningkatnya pembangunan dan bertambahnya jumlah penduduk. Sebaran penduduk yang tidak merata, sedangkan luas tanah relatif tetap, secara akumulatif telah mengakibatkan permasalahan tanah semakin kompleks.

Dalam kehidupan manusia tanah mengandung makna yang multidimensional. *Pertama*, jika dilihat tanah dari sisi ekonomi merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. *Ketiga*, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.¹

¹ Maria D. Muga, 2008, *Peranan Kepala Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Mediasi*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 1.

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat, sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.²

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Untuk mencapai tujuan hukum, Gustav Radbruch menyampaikan bahwa perlu diterapkan prinsip prioritas diantara ketiga nilai fundamental yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

1. Keadilan Hukum;
2. Kemanfaatan Hukum;
3. Kepastian Hukum.³

² Syaiful Azam, 2003, *Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, USU digital library, Medan, hlm. 1.

³ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 123.

Sebagai negara hukum, Pengakuan hak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah untuk memberikan kepastian hukum yang berkaitan dengan hak-haknya, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscoe Pound yaitu hukum tidak hanya sekedar dapat digunakan untuk melanggengkan kekuasaan, namun hukum dapat berfungsi sebagai alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*).⁴

Keberadaan tanah yang sangat penting bagi manusia dilihat dari fungsinya sebagai media pengikat bagi hubungan kemasyarakatan, sebagai sarana pemersatu dan sebagai media pemenuh kebutuhan hidup bagi masyarakat itu sendiri. Oleh karena itu, pengaturan terkait dengan pengelolaan tanah harus berdasarkan apa yang telah diamanatkan secara konstitusional dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakuran rakyat.” Ketentuan Pasal tersebut kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan perbedaan pengertian antara ”bumi” dan

⁴ Lili Rasjidi, 2012, *Dasar Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 47.

”tanah”. Pengertian ”bumi” dalam UUPA mendapat pengaturan dalam Pasal 1 ayat (4) yang menyatakan bahwa:

“Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.”

Pasal di atas memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan istilah “bumi”, yaitu meliputi permukaan bumi (yang kemudian disebut dengan tanah) berikut apa yang ada di bawahnya (tubuh bumi) serta yang berada di bawah air.

Selanjutnya pengertian ”tanah” mendapat penjelasan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

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

Dalam ketentuan di atas, yang disebut tanah adalah permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, sedangkan bumi meliputi tanah, tubuh bumi dan berikut apa yang ada di bawahnya serta di bawah air.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁵ Hak atas tanah terdiri atas objek hak atas tanah dan subjek hak atas tanah. Objek hak atas tanah meliputi tanah negara dan tanah hak, sedangkan subjeknya adalah perseorangan (WNI dan WNA) serta badan hukum (badan hukum asing dan badan hukum Indonesia).⁶ Hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)

⁵ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Media Group, Jakarta, hlm. 10.

⁶ Soewito Widakdo, 1997, “Hak-Hak Atas Tanah : Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya,” *Perspektif*, Volume 2, (April 1997), hlm. 76.

sebagaimana terdapat di dalam Pasal 28 H ayat (4) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Dasar hukum pemberian hak atas tanah ada pada Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA.

Ketentuan tentang hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang 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-orang lain serta badan-badan hukum.”

Macam-macam hak yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan:

Hak-hak atas Tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

- 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 diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Tujuan UUPA salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Terkait dasar pendaftaran tanah dinyatakan secara tegas sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tanah merupakan benda tetap/tidak bergerak yang sangat vital bagi kehidupan manusia. Dari penting atau berharganya benda tidak bergerak berupa tanah maka pendaftaran hak atas tanah menjadi sesuatu hal yang sifatnya mutlak guna memberikan kepastian hukum tidak saja bagi pemiliknya tetapi juga bagi negara. Untuk itu Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat "*rechts kadaster*".⁷ Hal ini merupakan tujuan pokok dari dibentuknya UUPA yaitu untuk memberikan dasar-dasar demi mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Kepastian hukum atas tanah ini diatur secara khusus dalam Pasal 19 UUPA yang mana dalam hal ini pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah berupa data fisik mengenai tanah, lokasi, batas-batas, luas tanah termasuk tanaman di atasnya dan data yuridis mengenai haknya, siapa pemegang hak atas tanah tersebut dan ada atau tidak adanya pihak lain yang berhak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, apabila tanah akan dilakukan peralihan atau pembebanan hak maka harus dilakukan pendaftaran.

Peraturan pelaksanaan dari UUPA sangat diperlukan, dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang konkret di masyarakat dan demi terselenggaranya pendaftaran tanah di Indonesia. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan sangat berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu juga berguna bagi pemerintah untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional serta berguna bagi para pihak berkepentingan

⁷ Penjelasan umum IV UUPA.

untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA 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.⁸

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997.⁹

Lebih lanjut dalam pasal 6, menyatakan :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan

⁸ Penjelasan umum PP No. 24 Tahun 1997.

⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 16.

pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Definisi dari Pendaftaran Tanah dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

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

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subjek hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (objek hak atas tanah), dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.¹⁰

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:¹¹

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan stuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹⁰ A. P. Parlindungan, 2016, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 15.

¹¹ Boedi Harsono, 2008 *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 425-427.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.¹²

Pendaftaran dilakukan terhadap tanah yang belum terdaftar (pendaftaran untuk pertama kali).¹³ Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu.¹⁴

Dalam rangka mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT untuk membuat Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan salah satu

¹² *Ibid.*, hlm. 427-429.

¹³ Pasal 1 ayat (9) PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

¹⁴ A.P Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 164.

sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 :

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

Akta yang dibuat oleh PPAT terkait hak atas tanah merupakan hal penting yang memiliki peranan sebagai bukti adanya peralihan hak sehingga tidak mudah digugat, sebagai dasar pengajuan ijin pemindahan hak, sebagai dasar peralihan hak di kantor pertanahan setempat, dan untuk menjamin kepastian hak. PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997. Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan.¹⁵

Sehingga esensi pendaftaran tanah menjadi sangat penting sebagai bagian dari jaminan kepastian dan perlindungan hukum dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah yaitu Pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

Hak atas tanah sebagai benda yang kepemilikannya dapat beralih dan terhadapnya juga dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang

¹⁵ Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 345.

dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Selanjutnya diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Definisi dari Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.¹⁶ Maka pendaftaran menjadi sangat penting untuk dapat memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terkait dengan kepemilikan hak atas sebidang tanah. Selain itu, pendaftaran juga penting sebagai bentuk jaminan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah atau hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan pihak yang sesungguhnya sebagai pemegang hak. Pendaftaran tanah juga penting untuk memberikan informasi

¹⁶ Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

kepada pihak-pihak terkait dan berkepentingan atas sebidang tanah termasuk pemerintah dalam upaya tertib administrasi pertanahan.

Terhadap Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak sebagaimana diatur dalam Pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika tanah yang bersangkutan menjadi objek sengketa di Pengadilan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang “kuat”, artinya harus dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilan lah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar. Dengan kata lain, dengan masih adanya peluang pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah tidaklah mutlak.

Perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan disebut dalam Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi

negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

Sering kali terjadi permasalahan akan tanah yang sejak dahulu sampai sekarang masih saja ada perselisihan yang timbul akan di kalangan masyarakat meskipun dalam bentuk dan identitas yang berbeda-beda. Kalangan masyarakat juga kurang

tau tentang peraturan-peraturan akan tanah.¹⁷ Sama halnya dengan pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dan cuman mempunyai pembuktian berupa SPPT (surat pembayaran pajak terutang), masyarakat harus melakukan pendaftaran tanahnya untuk mendapatkan pembuktian berupa alat bukti sertipikat. Alat bukti sertipikat memberikan kekuatan hukum. Perlindungan hukum terhadap tanah yang dikuasai sebagai pemegang hak berfungsi untuk menghindari terjadinya permasalahan akan tanah di kemudian hari.¹⁸

Selain itu, kebanyakan persoalan timbul bukan dari pemegang hak milik tanah yang disertai dengan sertipikat tanah atas pemilik pertamanya, akan tetapi terjadi pengakuan sepihak oleh pihak-pihak lain dengan dalih pemilik tanah telah memberikan kepadanya baik atas nama jual beli, hibah, wasiat, hadiah bahkan warisan dan lain-lain. Oleh karena itu kesadaran hukum suatu masyarakat harus didukung dengan budaya hukumnya. Kelalaian baik disengaja maupun tidak tentu akan berimbas kepada ketidakpastian hukum akan status kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Bagi sebagian orang memahami kata-kata “hibah”, “wasiat”, “hadiah”, “warisan” dan “jual beli” berarti hak kepemilikan telah beralih secara otomatis kepada yang menerimanya. Tentu hal seperti ini akan menjadi problem tersendiri apabila ada pihak yang memperlmasalahkannya dan akan berujung pada sengketa tanah di pengadilan.

¹⁷ I Kadek Edy Gunawan, A. A Sagung Laksmi Dewi, dan Luh Putu Suryani, 2020, “Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata,” *Konstruksi Hukum Vol. 1, No. 2*, (Oktober 2020) hlm. 358.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 359.

Pengakuan kepemilikan atas suatu benda merupakan suatu hal yang krusial pada saat sekarang ini. Tidak terhitung jumlahnya di tiap daerah terjadi sengketa kepemilikan atas suatu benda. Sengketa atas suatu benda ini tidak jarang sampai masuk dalam proses persidangan di pengadilan karena pengakuan masing-masing pihak atas kepemilikan atas suatu benda disertai dengan bukti-bukti yang mereka miliki masing-masing.

Manusia menciptakan paradoks yang sangat umum dalam konteks hukum. Di samping manusia mencita-citakan hukum untuk menjadi sarana mencegah dan menyelesaikan sengketa, di sisi lain sengketa diperlukan untuk mengembangkan hukum. Manusia pada dasarnya adalah kesatuan dari individu yang berkembang di segala aspek kehidupannya melalui permasalahan-permasalahan atau sengketa-sengketa yang timbul dalam masyarakat.

Menurut Abdul Manan, hukum haruslah dinamis dan tidak boleh statis dan harus dapat mengayomi masyarakat. Hukum harus dapat dijadikan penjaga ketertiban, ketenteraman dan pedoman tingkah laku dalam kehidupan masyarakat. Hukum harus dapat dijadikan pembaru dalam kehidupan berbangsa dan bernegara yang harus dibentuk dengan berorientasi kepada masa depan (*forward looking*), tidak boleh hukum itu dibangun dengan berorientasi kepada masa lampau (*backward looking*).¹⁹ Oleh karena itu, hukum harus dapat dijadikan pendorong dan pelopor untuk mengubah kehidupan masyarakat kepada yang lebih baik dan bermanfaat bagi semua pihak.

¹⁹ H. Abdul Manan, 2005, *Aspek-aspek Pengubah Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 6-7.

Jika dilihat kenyataannya dalam praktek, telah terjadi dan bahkan sering timbul persengketaan tanah khususnya terhadap tanah-tanah yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini terbukti dengan banyaknya gugatan di Pengadilan terutama menyangkut masalah tanah yang telah ada sertipikat sebagai tanda bukti haknya, bahkan gugatan wanprestasi pun mengenai masalah tanah karena bermula pada perjanjian-perjanjian dengan objek tanah yang akan didaftarkan hak atas tanahnya.

Berdasarkan pemaparan di atas, bahwasanya penulis menemukan suatu kasus perkara perdata tentang wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Perdamaian dan Kesepakatan Bersama pada tanggal 27 Nopember 2012 dihadapan ENDRA FALRIDO, SH M.Kn Notaris di Kabupaten Solok dengan Akta No. 06 tanggal 27 Nopember 2012. Kasus ini terdaftar dalam Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Para pihak dalam Perkara ini adalah Suardi sebagai Penggugat melawan Asmir DT. Pahlawan Garang sebagai Tergugat. Perkara ini merupakan perkara perdata mengenai gugatan wanprestasi.

Awal mula kasus ini terjadi yaitu mengenai 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Asam Jao Jorong Subarang Nagari Koto Baru Kecamatan Kubung Kabupaten Solok. Pada tahun 2012 kedua bidang tanah tersebut berdasarkan kesepakatan Suardi dengan Asmir DT. Pahlawan Garang diajukan pendaftaran tanah pertama kali untuk memperoleh Sertipikatnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Solok dan Sertipikat dibuatkan terlebih dahulu atas nama Asmir DT. Pahlawan Garang.

Untuk menghindari agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau ada pihak yang dirugikan atas kedua bidang tanah tersebut, maka Asmir DT. Pahlawan

Garang (Pihak Pertama) dengan Suardi (Pihak Kedua) telah sepakat untuk mengikatkan diri dengan membuat Akta Perjanjian Perdamaian dan Kesepakatan Bersama pada tanggal 27 Nopember 2012 dihadapan ENDRA FALRIDO, SH M.Kn Notaris di Kabupaten Solok dengan Akta No. 06 tanggal 27 Nopember 2012, pada Pasal 1 Akta Perjanjian Perdamaian dan Kesepakatan Bersama tersebut disepakati :

1. Bahwa Pihak Pertama memberikan sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari hasil luas keseluruhan dalam keadaan kosong, yang lokasinya ke arah Huller Hendri Wandu dan atau ke arah Timur dari lokasi tanah tersebut;
2. Dimana Pihak Kedua harus pula memberikan/mengeluarkan 30 % (tiga puluh persen) dari hasil tebusan kepada Saudara Haji Gadang Syarif Jalil Katik Basa yaitu 30 % (tiga puluh persen) dari Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yaitu Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
3. Segala biaya yang timbul akibat dikeluarkan surat ini dibebankan oleh Pihak Kedua;
4. Bahagian dan atau peruntukan tanah untuk Pihak Kedua sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari luas keseluruhan tanah tersebut diatas dimasukkan kedalam Sertipikat induk yang sedang diproses oleh Pihak Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Solok;
5. Setelah Sertipikat induk diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Solok setelah itu baru dipecah 30 % (tiga puluh persen) dari luas keseluruhan dari Sertipikat induk yang diperuntukkan untuk Pihak Kedua;

6. Seluruh biaya penerbitan sertipikat yang diperuntukkan untuk Pihak Kedua sebesar 30 % (tiga puluh persen) dan biaya pemecahannya serta biaya balik nama sertipikat dibebankan kepada Pihak Kedua.

Bahwa permasalahan wanprestasi dalam kasus ini yaitu Asmir DT. Pahlawan Garang (Pihak Pertama) telah mendaftarkan kedua bidang tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Solok dengan dikeluarkannya Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 4375 luas 2.559 M2 dan bahkan sudah dilakukan pemecahan sebanyak 5 (lima) buah Sertipikat akan tetapi Asmir DT. Pahlawan Garang (Pihak Pertama) tidak memberikan hak dari Suardi (Pihak Kedua) sebanyak 30% dari luas keseluruhan dari Sertipikat induk atas kedua bidang tanah tersebut.

Kemudian Suardi (Pihak Kedua) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Koto Baru Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. atas dasar gugatan wanprestasi. Bahwa terhadap Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. telah ada putusan pengadilan berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Tanggal 2 April 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1423 K/Pdt/2020 tanggal 15 Juli 2020, dengan amar putusan yang dipedomani adalah Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019, antara lain :

1. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Perjanjian Perdamaian Dan Kesepakatan Bersama antara Asmir Dt.Pahlawan Garang dengan

Suardi yang dibuat pada Tanggal 27 Nopember 2012 dihadapan Endra Falrido, SH Notaris di Kabupaten Solok No.06 Tanggal 27 Nopember 2012;

2. Menyatakan perbuatan Tergugat semenjak tanggal 20 Mei 2018 sampai saat ini tidak melaksanakan serta mengeluarkan bagian Penggugat sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari tanah Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan sertipikat Hak Milik No.4375 Luas 2.599 M2 keduanya atas nama Asmir Dt.Pahlawan Garang yaitu seluas 10.847 M2 yang lokasinya kearah Huller Hendri Wandu dan atau kearah timur dari lokasi tanah adalah merupakan perbuatan cidera janji (Wanprestasi) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah kepada Penggugat sebesar 30% (tiga puluh persen) dari tanah seluas Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.4375 Luas 2.599 M2 yaitu seluas 10.847 M2 (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang lokasinya ke arah Huller Hendri Wandu dan atau ke arah Timur dari lokasi tanah secara sukarela jika ingkar dapat dimintakan bantuan Aparat Kepolisian, TNI dan atau Aparat Negara lainnya.

Pada tanggal 27 Januari 2021, Selaku pihak yang dimenangkan dalam Perkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr Sdr. Suardi (Pemohon Eksekusi) mengajukan permohonan eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru sebagai upaya untuk meminta pemenuhan prestasi dari Sdr. Asmir Dt. Pahlawan Garang (Termohon Eksekusi), agar menyerahkan Tanah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari tanah seluas Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan Sertipikat Hak Milik

No.4375 Luas 2.599 M2 yaitu seluas 10.847 M2 (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang lokasinya ke arah Huller Hendri Wandu dan atau ke arah Timur dari lokasi tanah.

Oleh karena objek eksekusi merupakan Hak Atas Tanah yang sudah terdaftar, Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru terlebih dahulu melakukan *Constatering* (Pencocokan) terhadap Objek Perkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr dan meminta bantuan pengukuran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok.

Dari hasil *Constatering* (Pencocokan) diketahui bidang tanah yang menjadi Objek Perkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr sudah dilakukan peralihan Hak Atas Tanah kepada Pihak Ketiga oleh Sdr. Asmir Dt. Pahlawan Garang (Termohon Eksekusi) sehingga bidang tanah yang akan dieksekusi tidak berada dibawah penguasaan Termohon Eksekusi yang dahulunya sebagai pemegang hak dari Objek Perkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. karena sudah terjadi pemindahan hak sehingga Termohon Eksekusi bukan lagi sebagai orang yang berhak atas bidang tanah tersebut.

Dalam konteks penelitian ini, dari kasus yang diuraikan diatas merupakan kasus yang rumit karena sebenarnya terdapat 2 kasus berbeda namun memiliki hubungan dan sangkut paut antara satu dengan yang lain yang tidak bisa dipisahkan karena Sdr. Asmir Dt. Pahlawan Garang telah melakukan perbuatan hukum kepada 2 pihak yang berbeda pada objek bidang tanah yang sama. Dalam hal ini kasus pertama terkait dengan Wanprestasi yang dilakukan oleh Sdr. Asmir Dt. Pahlawan Garang sehingga Sdr. Suardi sebagai pihak yang dimenangkan dalam Perkara No. 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. meminta pemenuhan prestasi melalui Ketua Pengadilan

Negeri Koto Baru untuk menyerahkan Tanah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari objek eksekusi.

Kasus kedua terkait dengan penguasaan dan pemilikan Objek Eksekusi Perkara No. 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. saat ini oleh Pihak Ketiga selaku pemegang hak yang memperoleh Hak Atas Tanah dari Sdr. Asmir Dt. Pahlawan Garang melalui pemindahan hak yang telah dilakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Solok dan bukan merupakan para pihak dalam Perkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. Selain itu, dari hasil *Constatering* (pencocokan), Pihak Ketiga juga telah melakukan pemecahan, pemisahan, dan/atau penggabungan bidang tanah maka identitas bidang tanah hasil pemecahan, pemisahan, dan/atau penggabungan telah mempunyai identitas bidang tanah yang diberikan hak atas tanahnya tersendiri. Dan beberapa bagian bidang tanah dari hasil pemecahan, pemisahan, dan/atau penggabungan juga telah dilakukan pendaftaran peralihan kepada pihak lain dan juga sebagian terdapat pembebanan hak tanggungan pada Hak Atas Tanah oleh pemegang hak terakhir.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan hukum yang timbul akibat dari adanya Putusan Perkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. yang menyangkut hak keperdataan mengenai kepemilikan atas bidang tanah yang akan dilakukan pemenuhan prestasi oleh penggugat kepada tergugat terhadap objek perkara namun disisi lain objek perkara yang merupakan hak atas tanah telah dilakukan pemindahan hak oleh Tergugat sehingga pemegang haknya sudah beralih kepada Pihak Ketiga bukan merupakan para pihak dalam perkara. Untuk itu diperlukan metode penyelesaian yang mampu memberikan kepastian hukum

dan keadilan bagi para pihak terhadap objek perkara. Penulis tertarik untuk mengangkat sebuah penelitian yang berjudul : **“KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SAAT MENJADI OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN (Studi Kasus Pelaksanaan Eksekusi terhadap Objek Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan fakta yang didapat, maka yang menjadi pokok permasalahan yang akan dikemukakan dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kepastian hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah saat menjadi objek sengketa di pengadilan ?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap hak atas tanah yang telah dilakukan peralihan dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah saat menjadi objek sengketa di pengadilan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap hak atas tanah yang telah dilakukan peralihan dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang pertanahan, sehingga akan lebih membantu dalam menyelesaikan masalah-masalah pertanahan khususnya pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli terjadi pada saat menjadi sengketa perkara di pengadilan
2. Secara praktis diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terlibat langsung akibat pelaksanaan putusan perkara No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr yaitu Penggugat selaku pihak yang dimenangkan untuk menuntut prestasi kepada Tergugat, Pihak Ketiga sebagai pemegang hak atas tanah terakhir/pembeli dan Tergugat selaku pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi kepada Penggugat sekaligus sebagai pemegang hak atas tanah pertama/penjual yang telah melakukan pemindahan hak kepada pihak ketiga sehingga nantinya dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah objek perkara.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di Fakultas Hukum dan Magister Ilmu Hukum

Universitas Andalas, serta penelitian yang telah dipublikasikan di internet, bahwa penelitian dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SAAT MENJADI OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN (Studi Kasus Pelaksanaan Eksekusi terhadap Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr)”** belum pernah dilakukan. Sehingga penelitian ini merupakan satu-satunya dan karya asli serta pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui ada ditemukan penelitian sebelumnya yang sedikit memiliki kesamaan dengan judul yang penulis teliti ini, namun permasalahan, landasan peraturan yang digunakan, dan bidang kajiannya pada tesis tersebut berbeda, yaitu sebagai berikut :

1. Fauziah Rahman, 2021, dalam rangka menyusun Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Didapat Dari Jual Beli Dengan Itikad Baik Dalam Hal Kepemilikan Telah Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana keabsahan peralihan hak sertipikat hak atas tanah melalui jual beli dengan itikad baik terhadap tanah yang kepemilikannya telah dibatalkan oleh putusan pengadilan ?

- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik yang didapat dari jual beli dengan itikad baik dalam hal kepemilikan telah dibatalkan oleh putusan pengadilan ?

2. Dwi Setiowati, 2021, dalam rangka menyusun Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Hasanuddin, Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Apakah implikasi hukum putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik ?
- b. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah ?

3. Eko Jauhari, 2011, dalam rangka menyusun Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, yang berjudul Peranan BPN Dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Bersifat Declaratoir. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana pelaksanaan putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat declaratoir ?
- b. Mengapa BPN tidak dapat melaksanakan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg atas

sengketa tanah yang bersifat declaratoir, dilihat dari hukum tanah nasional ?

c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersengketa ?

4. Nur Adhim, 2009, dalam rangka menyusun Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, yang berjudul Peranan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli (Studi Kasus Putusan PN Cibinong Kabupaten Bogor Nomor : 55/Pdt.G/2002/PN.CBN). Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :

a. Apakah putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

b. Hambatan apa yang dihadapi oleh pemegang hak terakhir sebagai pembeli jika jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

c. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh pemegang hak terakhir sebagai pembeli untuk dapat melakukan jual beli tanah apabila jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

5. Sri Wijayanti, 2010, dalam rangka menyusun Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak

Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan MA Tentang Sengketa Tanah Meruya Selatan). Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam tesis tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999 apabila ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional ?
- b. Bagaimana kepastian hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) ?
- c. Bagaimana pertanggungjawaban institusi pemerintahan yang menerbitkan sertipikat tanah yang ternyata bermasalah tersebut ?

Berdasarkan rumusan masalah yang menjadi *Core Issue* dari kelima penelitian tersebut diatas, berbeda dengan rumusan masalah yang diangkat oleh penulis dalam penulisan ini. Kesamaan penelitian yang akan dilakukan berkaitan dengan adanya putusan pengadilan dengan objek perkara merupakan hak atas tanah. Sedangkan perbedaan penelitian yang akan dibahas berkaitan dengan hak atas tanah menjadi objek perkara dilakukan peralihan kepada pihak ketiga pada saat perkara di pengadilan. Sehingga dalam penulisan ini terdapat perbedaan permasalahan hukum di bidang pertanahan mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah dari penelitian sebelumnya.

F. Analisis Jurnal

Dalam penelitian ini, terlebih dahulu penulis melakukan analisis sebanyak 5 (lima) jurnal yang berkaitan dengan judul dan rumusan masalah yang akan dilakukan penelitian. Khususnya berkaitan dengan kepastian hukum dalam

pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pembatalan hak atas tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan penelusuran Jurnal yang telah dilakukan, ditemukan penelitian sebelumnya yang sedikit memiliki kesamaan dengan permasalahan yang akan penulisan teliti ini, sehingga penulis dapat menggunakan landasaan peraturan yang digunakan dalam penulisan, yaitu sebagai berikut :

1. Desi Apriani dan Arifin Bur, dalam Jurnal Bina Mulia Hukum Vol. 5 (2) (2021), halaman 220-239 yang berjudul “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, dengan hasil analisis sebagai berikut :

Mengenai pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ini, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai wujud dari Hak Menguasai Negara (HMN) maka guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Dalam hal pendaftaran tanah sebagaimana telah dijelaskan di atas, lebih lanjut dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, menurut Peraturan Pemerintah bagi pemegang

hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sesuai dengan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”.

Berhubungan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Dalam Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“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”.

Apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertipikatnya, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertipikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya. Dalam penyelesaian perkara perdata, maka bukti surat merupakan bukti yang sangat penting dalam memperoleh kebenaran, kepastian dan keadilan dalam suatu perkara. Sertipikat hak atas tanah sebagai bukti surat (tertulis) memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi utama sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat. Hal tersebut

disebutkan dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Dengan demikian siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang hak. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah:

- a. Jenis hak atas tanah (apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak penguasaan tanah lainnya).
- b. Pemegang hak.
- c. Keterangan fisik tentang objek tanah.
- d. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Sebagaimana diketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah bermuara pada penerbitan sertifikat yang berisi keterangan mengenai data fisik maupun data yuridis tanah tersebut. Namun yang seringkali menjadi pertanyaan adalah sejauh mana pihak lain dapat mempercayai keterangan data yang disajikan dalam sertifikat dan buku tanah adalah keterangan yang sebenar-benarnya. Apakah ada kemungkinan bahwa data yang disajikan bukan data sebenarnya dalam arti ada pihak lain yang sejatinya berhak atas objek yang telah didaftarkan. Untuk menjawab pertanyaan ini maka jawabannya tergantung pada sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dan diterapkan oleh suatu negara.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dan diterapkan oleh negara-negara di dunia ada 2 yaitu sistem publikasi positif dan sistem

publikasi negatif. Perbedaan dua sistem publikasi pendaftaran tanah ini tergantung sampai dimana perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang beritikad baik, dalam hal demikian apabila ternyata bahwa hasil pendaftaran itu tidak benar.

Sistem publikasi positif adalah apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya siapa yang namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam hal terjadi pemalsuan. Dalam sistem publikasi positif ini negara sebagai pejabat pendaftaran tanah menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.

Sementara itu sistem publikasi negatif apabila pemerintah (dalam hal ini Pejabat Pendaftaran tanah) tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum (tidak menjamin kebenaran data yang disajikan). Artinya pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karna namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembedaan. Dalam sistem negatif ini, negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah yang menganut asas negatif mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat maupun buku tanah adalah sebagai pemilik yang mutlak.

Antara sistem pendaftaran negatif maupun sistem pendaftaran positif, memiliki kelebihan dan kelemahan masing-masing. Sistem

publikasi positif memiliki beberapa kelebihan seperti adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat, adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah, dan mekanisme penerbitan sertifikat yang dapat dengan mudah diketahui publik. Sementara itu kelemahan sistem publikasi positif diantaranya, pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan hak karena tanah tersebut telah disertifikasi atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi, memerlukan biaya yang tinggi dan wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi. Di sisi lain, kelebihan dari sistem publikasi negatif diantaranya pemegang hak yang sesungguhnya akan terlindungi dari pihak lain yang bukan sebagai pemilik sejati, adanya penyelidikan Riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat dan tidak adanya batasan waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah didaftarkan pihak lain.

Adapun kelemahan sistem publikasi negatif ini seperti tidak adanya kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat digugat atau dibatalkan, peranan pejabat pendaftaran tanah yang pasif sehingga tidak mendukung ke arah akurasi maupun kebenaran data, serta mekanisme kerja pejabat pendaftaran tanah yang kurang transparan (tidak dipahami masyarakat awam).

Mengenai penegasan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dalam kebijakan pertanahan di Indonesia, dapat dilihat dari beberapa putusan pengadilan sebagai berikut:

- a. Putusan MA tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 menentukan “mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran tanah nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”
- b. Putusan MA pada tanggal 2 Juli 1974 No. 480K/Sip/1973 menentukan “pengoperan hak atas tanah menurut Pasal 26 UUPA jo. PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan seseorang di bawah tangan seperti halnya sekarang, cara yang harus ditempuh oleh penggugat. Kalau pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta di bawah tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga, serta mohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan penggugat menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang persil tersebut.”

Menurut Boedi Harsono, sistem Publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Bukan sistem publikasi negatif murni. Sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti pada pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Jadi menurut Boedi Harsono sistem yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif (jadi bukan sistem negatif murni).

Senada dengan Boedi Harsono, Mariam Badruzaman mengatakan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem campuran antara sistem negatif dan sistem positif. Aspek stelsel negatif terwujud dari perlindungan hukum bagi pemilik sejati hak atas tanah lewat asas *nemo plus iuris*, sedangkan aspek stelsel positif terlihat dari kewenangan dan campur tangan pemerintah dalam pendaftaran hak atas tanah, dimana PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan seksi pendaftaran tanah menekankan kebenaran data dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Asas *nemo plus iuris* dalam sistem publikasi negatif berarti tidak seorangpun dapat mengalihkan hak yang lebih besar daripada yang ia miliki. Tujuannya adalah untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hak tersebut tanpa diketahui si pemegang hak sejati. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin nama-nama yang terdaftar adalah mutlak tidak dapat dibantah jika ternyata nama yang terdaftar tersebut bukanlah pemilik sebenarnya. Ciri pokok lain pejabat balik nama berperan

pasif, artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran dan surat-surat yang diberikan kepadanya.

Setelah hak atas tanah didaftarkan pemerintah menerbitkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dari pihak yang mengajukan. Sertifikat atas tanah ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Namun “kuat” belum berarti bahwa sertifikat itu “mutlak”. Akibat hukum pendaftaran hak atas tanah ini segala yang tercantum dalam sertifikat dapat dianggap benar sepanjang tidak ada orang lain yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah berusaha mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif pendaftaran tanah dengan mengukuhkan lembaga “*rechtsverweking*” yang dikenal dalam hukum adat melalui yurisprudensi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah tersebut. Terkait dengan hal tersebut, maka dalam hal ini perlu dikemukakan bunyi pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah diatas, pada dasarnya sistem publikasi negatif di Indonesia hanya berlaku

untuk 5 Tahun. Setelah sertipikat dikeluarkan selama 5 tahun oleh pejabat yang berwenang dan secara itikad baik pemegang sertifikat mendapatkan, dan menguasai tanah secara nyata, maka sistem publikasi menjadi positif.

2. Giovanni Rondonuwu, dalam Jurnal Lex Privatum Vol. V (4) (2017), halaman 114-121, yang berjudul “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, dengan hasil analisis sebagai berikut :

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dapat dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak.

Di dalam Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan peraturan dimaksud jelas

peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa sertipikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah secara yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada badan pertanahan nasional (kantor pertanahan kabupaten/kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur pengalihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur, dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan, maupun kewenangan pejabat untuk bertindak.

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil.

Persyaratan materiilnya adalah penjual dan pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) di mana tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak. Saat ini jual beli tanah tersebut sudah tidak lagi harus dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat), namun harus dilaksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696).

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertipikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan

dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertipikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertipikat.

Fungsi sertipikat atas hak atas tanah adalah untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat dari data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah tersebut. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang terdaftar serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum berarti dapat diketahui dengan pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanah bersangkutan.

Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertipikat manakala ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah seseorang.

3. Kadek Indra Yuda, I Nyoman Putu Budiarta dan Desak Gde Dwi Arini, dalam Jurnal Analogi Hukum, Vol. 2 (2) (2020), halaman 228–233, yang berjudul “Status Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah BerSertipikat yang Telah Dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara”, dengan hasil analisis sebagai berikut :

Jual beli tanah adalah salah satu perbuatan hukum yang bisa menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dari tangan penjual ke tangan pembeli. Peralihan hak atas tanah itu harus didaftarkan dengan berdasarkan bukti akta yang bersangkutan. Kalau ditelusuri sejak awal, adanya jual beli tanah sesungguhnya timbul berdasarkan pada suatu kesepakatan atau persetujuan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

Adanya aspek perjanjian dalam jual beli tanah menyebabkan terjadinya perikatan antara para pihak sehingga dengan demikian perbuatan jual beli tanah itu tunduk pada kaidah-kaidah hukum privat yaitu Hukum Perdata karena hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian diatur didalamnya. Sedangkan menginjak pada proses kaidah-kaidah Hukum Perdata tetap sepenuhnya tunduk pada kaidah-kaidah Hukum Administrasi Negara.

PPAT merupakan Pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria/Pertanahan (Kepala BPN), yang diberikan tugas membantu sebgai kegiatan Pemerintah khususnya Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan adanya tugas tersebut, PPAT diberikan suatu wewenang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku untuk membuat akta tanah dalam rangka memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, pemberian hak tanggungan atas tanah.

Dalam proses pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah, para PPAT dan camat selaku pejabat pembuat akta tanah berada di bawah pengawasan Kepala Direktorat Agraria Sub Direktorat pendaftaran tanah dari daerah yang bersangkutan.

PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam bidang pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah jelas tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara karena PPAT dalam melakukan tugas dan wewenangnya tidak dapat diklasifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli. PPAT hanya menuangkan ke dalam suatu akta, mengenai apa yang menjadi kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam Pasal 1868 menyatakan akta otentik, ialah suatu akta yang didalam bentuk yang

ditentukan UU, dibuat dihadapan Pegawai-pegawai Umum, untuk itu ditempatkan dimana akta itu dibuatnya.

Dan diberhentikan oleh pemerintah diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal tertentu, dalam hal ini PPAT adalah pembuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT bukan Pejabat Tata Usaha Negara, sebab antara PPAT dengan pemerintah tidak ada hubungan dinas.

Kedudukan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT Sertipikatnya dibatalkan karena PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, ketika terjadi sengketa, BPN bertanggung jawab terhadap Sertipikat yang telah dikeluarkan. PPAT tidak pernah bersentuhan dengan peradilan TUN kaitannya dengan akta perjanjian peralihan hak atas tanah (jual beli) yang dijadikan syarat untuk membuat Sertipikat hak atas tanah di BPN. Apabila Sertipikat tersebut dibatalkan, maka pihak yang dimenangkan mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat ke BPN, dan secara yuridis akta PPAT yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan pun secara otomatis batal dan tidak sah.

4. Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani, dalam Jurnal Analogi Hukum, Vol. 3 (1) (2021), halaman 79–83, yang berjudul “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”, dengan hasil analisis sebagai berikut :

Pendaftaran tanah ialah segala kegiatan direncanakan oleh pemerintah berturut-turut, berkesinambungan serta runtut, seperti

pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian maupun memelihara data fisik dan data yuridis berbentuk peta serta daftar terkait bidang-bidang tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk penjaminan kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan masyarakat serta pemerintah.

Sebagai akhir pendaftaran hak atas tanah, ialah terbitnya Sertipikat hak atas tanah. Terakhirnya kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang diadakan oleh pemerintah, yakni diberikannya dokumendokumen tanda bukti hak, dimana diberlakukan dengan pembuktian kuat (Ps. 19 (2) UUPA).

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam penerbitan Sertipikat tanah semakin meningkat, maka dari itu suatu Sertipikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, diharapkan sipemohon untuk memberikan data yang akurat supaya tidak terjadi suatu kesalahan seperti timbulnya Sertipikat yang cacat administrasi.

Segala kebijakan ataupun prosedur yang bertentangan dengan keberlakuan hukum merupakan pengertian dari cacat hukum, juga bisa berarti sama dengan ketidaksempurnaan serta tak lengkapnya hukum, seperti persetujuan, kebijakan, ataupun hal lain, dan penyebabnya dikarenakan tak sama seperti hukum yang mengakibatkan tak terikat hukum.

Terdapat dalam Pasal 107 peraturan Menteri Negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 9 Tahun 1999 menentukan Cacat hukum administratif seperti dimaksud dalam pasal 106 (1) yakni:

- a. Salahnya prosedur;
- b. Salah diterapkannya perundang-undangan;
- c. Salahnya objek hak;
- d. Salahnya subjek hak;
- e. Salahnya jenis hak;
- f. Salah dalam hitungan luas;
- g. Adanya tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis ataupun fisik tak benar;
- i. Adanya salah lain sifatnya administratif.

Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberlakukan sebagai pemberi kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah dengan harus terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah untuk dapatnya Sertipikat, dikarenakan Sertipikat ialah bukti absah berasaskan kepemilikan dan penguasaan tanah terlindungi terhadap aturan.

Akibat dari adanya sengketa pertanahan ialah dibatalkannya Sertipikat Hak Atas Tanah ialah tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional pada bidang pertanahan, Sebabnya yakni Sertipikat Hak Atas Tanah tak merupakan tanda bukti kepemilikan yang tetap, namun bersifat kuat, diartikan yakni Sertipikat ialah tanda bukti pemilikan terhadap data fisik serta yuridis dimuatkan dalam Sertipikat selama sama seperti hal termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila terdapat pihak keberatan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak atas Tanah tersebut bisa mengajukan pemberatan terhadap Badan Pertanahan Nasional guna dibatalkannya ataupun mengajukan gugatan di Pengadilan.

Dasar pembatalan Sertipikat yang Cacat hukum dimana dijelaskan didalam Peraturan Menteri Agraria Pasal 1 angka 14 Tahun 1999 yang

menerangkan bahwa keputusan batalnya pemberian hak atas tanah adalah pembatalan Sertipikat hak atas tanah disebabkan keputusannya terkandung cacat hukum administrasi. Cacat hukum berarti suatu kebijakan ataupun prosedur yang tak sesuai terhadap berlakunya hukum. Terkait adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan Sertipikat hak milik atas tanah dapat dilihat juga didalam pasal 62 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang menerangkan: Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dapat dilakukan pembatalan atau perubahan pemerintah pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.

Akibat hukum Sertipikat yang Cacat hukum dalam penerbitannya adalah pembatalan. Pembatalan Sertipikat yang cacat hukum administrasi bisa diajukan melalui BPN dan TUN, penyelesaian Sertipikat yang bermasalah ini bisa dengan pembaharuan Sertipikat dan bisa dengan pendaftaran Sertipikat kembali.

5. Suhardi Somomoeljono, dalam Jurnal Restitia, Volume 1 Nomor 2 Juli 2021, halaman 168-178, yang berjudul “Pembatalan Sertipikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi”, dengan hasil analisis sebagai berikut :

Kepastian hukum dalam pemilikan hak atas tanah dilakukan melalui Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian

serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak-haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pemilikan hak atas tanah timbul pada saat haknya tercatat di dalam buku tanah dengan menerbitkan sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam hal 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.

Namun, dapat diketahui bahwa sertipikat dapat dibatalkan karena Apabila disebabkan dengan dapat dibuktikannya terlebih dahulu adanya tindakan melawan hukum (pidana), perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi (perdata) berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap; atau Berdasarkan Keputusan pejabat tata usaha negara yang berwenang berdasarkan adanya unsur "cacat administrasi" berdasarkan bukti yang sah. Jika dasar hukum yang digunakan oleh pejabat badan pertanahan nasional tersebut dalam membatalkan Sertipikat menggunakan dasar perbuatan melawan hukum (pidana), perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi (perdata), maka dasarnya adalah perintah hakim berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkrach van gewijsde*).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN 21/2020), yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan

Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN 11/2016).

Permen ATR/BPN 21/2020 mengatur golongan klasifikasi sengketa dan konflik menjadi 3 yaitu kasus berat, kasus sedang, dan kasus ringan.

Kasus Berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:

- a. Pengkajian Kasus;
- b. Gelar awal;
- c. Penelitian;
- d. Ekspos hasil Penelitian;
- e. Rapat koordinasi;
- f. Gelar akhir; dan
- g. Penyelesaian Kasus.

Tahapan penanganan diatas tidak wajib dilalui dalam hal sengketa dan konflik klasifikasi Kasus Sedang dan Kasus Ringan, karena secara umum memiliki tingkat kompleksitas penanganan yang rendah. Terminologi Luas pada Produk Hukum.l

Dalam Permen ATR/BPN 21/2020 terdapat kewenangan ATR/BPN untuk menyelesaikan suatu sengketa atau konflik yang menyangkut pertanahan yang di antaranya adalah Pembatalan Produk Hukum. Berdasarkan Pasal 29 Permen ATR/BPN 21/2020 Pembatalan Produk Hukum dapat dilakukan dengan alasan (i) cacat administrasi dan/atau cacat yuridis, dan (ii) pelaksanaan putusan pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan hukum tetap. Produk hukum (dalam hal ini Sertipikat tanah) yang bersifat cacat administrasi disebabkan karena terdapat kesalahan atas data yang diberikan ketika dilakukannya pembuatan Sertipikat, atau dapat terjadi akibat kesalahan objek dan subjek. Kesalahan objek termasuk kesalahan dalam pemetaan dan/atau pengukuran tanah sedangkan kesalahan subjek yakni kesalahan dari subjek hukum yang tidak benar memberikan keterangan dalam pengajuan permohonan Sertipikat. Lebih jauh Pasal 35 Permen ATR/BPN 21/2020 menyatakan sebagai berikut :

“Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;

- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.”

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, mengelompokan cacat administrasi menjadi 2 yaitu: Kesalahan Prosedur kesalahan dalam hal tata cara penetapan suatu keputusan yang tidak sesuai dengan persyaratan dan tata cara yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan dan/atau standar operasional prosedur. Kesalahan Substansi kesalahan dalam hal tidak sesuainya materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam suatu keputusan yang dibuat, misal terdapat konflik kepentingan, cacat yuridis, dibuat dengan paksaan fisik atau psikis, maupun dibuat dengan tipuan.

Cacat Administrasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia didefinisikan sebagai berikut: kata “Cacat” didefinisikan sebagai bentuk kekurangan yang menyebabkan nilai atau mutunya kurang baik atau kurang sempurna. kata “Administrasi” didefinisikan sebagai usaha dan kegiatan yang

meliputi penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan pembinaan organisasi.

Permen ATR/BPN 21/2020 secara khusus menjadi hukum formil dalam penyelesaian setiap kasus pertanahan yang terjadi, hal ini merupakan tujuan dari Kementerian ATR/BPN dalam rangka memberikan kepastian hukum atas penyelesaian kasus-kasus pertanahan, termasuk prosedur penyelesaian kasus pertanahan yang disebabkan oleh cacat administrasi. Karena bersifat administratif, maka prosedur penyelesaian kasus pertanahan merupakan suatu sistem hukum yang bersifat sistemik. Artinya, dari aspek keadilan untuk masyarakat pencari keadilan dengan diberlakukannya prosedur cacat administrasi dalam pembatalan Sertipikat tanah apabila terdapat pihak yang dirugikan dikemudian hari dapat membuktikan bahwa tidak terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitan Sertipikat tanah, berdasarkan ketentuan pada Pasal 30 ayat (3) Permen ATR/BPN 21/2020 maka pejabat negara yang berwenang (baca: Menteri ATR/BPN) dapat membatalkan kembali surat keputusan pembatalan Sertipikat tanah yang dilakukan oleh pejabat badan pertanahan nasional tersebut yang merupakan produk hukum Kementerian ATR/BPN. Sehingga, dengan demikian prosedur cacat administrasi bukan merupakan perbuatan sewenang-wenang pejabat yang bersifat otoriter, namun dalam kenyataannya merupakan suatu prosedur hukum yang bersifat demokratis.

G. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Dalam dunia ilmu pengetahuan, teori menempati kedudukan yang penting. Dalam melakukan penelitian teori memberikan sarana untuk bisa merangkum serta memahami masalah untuk dilakukan analisis bagi peneliti secara lebih baik. Hal-hal yang semula tampak tersebar dan berdiri sendiri bisa disatukan dan ditunjukkan kaitannya satu sama lain secara bermakna. Dengan demikian Teori memberikan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakannya.²⁰

Menurut Neuman, teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan atau mengorganisasi pengetahuan. Ia adalah cara yang ringkas berfikir untuk dunia bekerja. Bagi Sarantakos teori adalah suatu asset atau kumpulan atau koleksi atau gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Menurutnya teori dibangun dan dikembangkan melalui riset dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.²¹

Dalam penelitian yang hendak dilakukan adalah penelitian hukum maka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah teori hukum. Teori hukum boleh disebut sebagai kelanjutan dari usaha mempelajari hukum positif, setidaknya-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum itu secara jelas.²²

²⁰ Satjipto Rahardjo, 2021, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 215.

²¹ Otje Salman dan Anton Susanto, 2004, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 22.

²² *Ibid.*, hlm. 215.

Pada saat melakukan penelitian hukum, maka sepanjang waktu akan dihadapkan pada peraturan-peraturan hukum dengan segala cabang kegiatan dan permasalahannya. Fungsi teori hukum dalam penelitian ini adalah untuk melakukan penalaran kepada penjelasan yang konkret dan terurai secara terperinci. Hal ini berarti teori merupakan suatu penjelasan yang bersifat rasional serta harus sesuai dengan objek yang dipermasalahkan dan harus didukung dengan adanya fakta yang bersifat empiris agar dapat diuji kebenarannya. Teori juga bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu, orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam masalah penelitian.²³

Dalam membantu penulis menjawab permasalahan dalam tulisan ini, maka penulis memakai beberapa teori sebagai berikut :

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian sendiri secara etimologis intinya berasal dari kata pasti dimana memiliki pengertian tidak dapat dirubah.²⁴ Selain itu juga memiliki pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang pada dasarnya kepastian sendiri adalah dalam hal suatu kondisi yang pasti, seyogyanya hukum juga begitu harus pasti. Selain itu juga dapat dilihat dengan peraturan perundangan yang diciptakan secara pasti dengan begitu akan mengakomodir dengan jelas dan masuk akal.²⁵

²³ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Presss, Jakarta, hlm. 146.

²⁴ W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 847.

²⁵ C.S.T Kansil, 2009, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm. 385.

Kepastian hukum dapat dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum dengan adanya kekuatan yang konkret bagi hukum tersebut. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Keberadaan asas kepastian hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya.

Untuk sampai pada kepastian maka hukum harus mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas sesuatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan hukum yang lain tidak boleh kontradiktif, karena bila demikian justru menjadi sumber keraguan. Apabila sampai terjadi kontradiktif, maka pertentangan demikian harus secepatnya diakhiri melalui perangkat sistem hukum itu sendiri.

Kepastian hukum merupakan salah satu hal yang paling sering dipersoalkan. Kepastian hukum dapat diartikan berlakunya hukum secara tegas dalam masyarakat. Karena untuk dapat memahami secara jelas tentang kepastian hukum, maka perlu diuraikan juga pengertian kepastian hukum oleh para ahli dibawah ini:

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi

individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁶

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- 1) Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- 2) Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- 3) Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- 4) Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.²⁷

Van Apeldoorn mengemukakan kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu : pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum memulai suatu perkara. Kedua kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kewenangan hakim.²⁸

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut :

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

²⁷ O. Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hlm. 292-293.

²⁸ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 82-83.

- 1) Adanya aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*) diterbitkan oleh atau diakui oleh Negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadap aturan hukum tersebut.
- 3) Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dihadapan mereka.
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit (nyata) dilaksanakan.²⁹

Kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Kepastian dapat pula mengandung arti adanya kejelasan, tidak menimbulkan multi tafsir atau keraguan, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dalam hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara

²⁹ Tatiek Sri Djatmiati, 2002, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, PPS Unair, Surabaya, hlm. 18.

terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.³⁰

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum untuk menjawab rumusan masalah pertama yang berkaitan dengan kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli terjadi pada saat menjadi objek perkara di pengadilan. Dalam kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah objek perkara tersebut dengan adanya putusan No. 18/Pdt.G/2018/Pn Kbr. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan 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, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

b. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 158.

Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.³¹

Keadilan memiliki sejarah pemikiran yang panjang disebabkan keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Dalam sistem hukum yang disebut kontinental, hukum ditanggapi sebagai terjalin dengan prinsip keadilan, hukum adalah undang-undang yang adil.³²

Menurut Aristoteles keadilan merupakan keutamaan yang tertinggi manusia adalah ketaatan kepada hukum polis maka keutamaan yang tertinggi manusia adalah ketaatan pada hukum polis baik yang tertulis maupun tidak tertulis.³³ Dengan kata lain keadilan sebagai keutamaan umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam

³¹ M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta hlm. 85.

³² Theo Huijbers, 2017, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 71

³³ Theo Huijbers, 2018, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 28.

bidang tertentu, sebagai keutamaan khusus keadilan itu ditandai oleh sifat-sifat :

Keadilan menentukan bagaimanakah hubungan yang baik antara orang yang satu dengan yang lain :

- 1) Keadilan berada di tengah dua ekstrem, yaitu diusahakan supaya dalam mengejar keuntungan terciptalah keseimbangan antara dua pihak, jangan orang mengutamakan pihaknya sendiri dan jangan juga mengutamakan pihak lain;
- 2) Untuk menentukan dimanakah terletak keseimbangan yang tepat antara orang-orang digunakan ukuran kesamaan. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan aritmetis atau geometris.³⁴

Selain itu, Aristoteles dalam menjelaskan konsep keadilan melakukan pembedaannya dalam keadilan distributif dan keadilan korektif.³⁵

Keadilan yang pertama menyangkut soal pembagian barang-barang dan kehormatan kepada masing-masing orang sesuai dengan tempatnya dalam masyarakat. Keadilan yang kedua memberikan ukuran bagi menjalankan hukum-sehari-hari.

Hal ini dapat berarti Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan aritmetis, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan geometris adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, yakni dengan bertindak proporsional dan tidak melanggar hukum. Hal tersebut sejalan dengan konsepsi keadilan sebagai legalitas

³⁴ *Ibid.*, hlm. 29.

³⁵ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hlm. 219.

hukum yakni suatu peraturan umum adalah adil jika diterapkan pada semua kasus yang menurut isi peraturan harus diterapkan.

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.³⁶

Teori ini untuk menjawab rumusan masalah kedua yang berkaitan dengan akibat hukum terhadap hak atas tanah yang telah dilakukan peralihan dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Keadilan merupakan tingkah laku manusia yang terkait dengan hak seseorang. Karena itu keadilan dapat dilihat sebagai keutamaan yang berusaha memenuhi hak orang lain. Sebagai keutamaan, keadilan merupakan tuntutan pertama dan jaminan yang tak tersanggalkan demi terwujudnya penyelesaian permasalahan dibidang pertanahan. Objek keutamaan ini adalah hak atas tanah, baik hak dari pemegang hak atas

³⁶ Muhammad Syukri Albani Nasution, 2017, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta hlm. 217-218.

tanah maupun hak dari pihak yang dimenangkan dalam perkara. Keadilan terkait dengan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan untuk melaksanakan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

2. Kerangka Konseptual

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, konsepsi adalah pendapat atau pangkal, pengertian pendapat, rancangan, cita-cita dan sebagainya yang telah ada dalam pikiran. Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsepsi dalam penelitian ini menghubungkan teori dan observasi, antar abstrak dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus dan disebut definisioperasional.³⁷

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga di dukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan

Putusan adalah hasil atau kesimpulan suatu pemeriksaan perkara yang didasarkan pada pertimbangan yang menetapkan apa yang hukum.³⁸

Pengadilan adalah badan yang melakukan peradilan, yaitu memeriksa dan memutusi sengketa-sengketa hukum dan pelanggaran-pelanggaran hukum/undang-undang.³⁹ Dalam Pasal 55 ayat (1) yang dimaksudkan dengan

³⁷ Ashshofa Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 19.

³⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, 2000, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 95.

³⁹ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Op. Cit.*, hlm. 91.

Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama.

Putusan pengadilan adalah suatu pernyataan (*statement*) yang dibuat oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan dimuka sidang dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak yang bersengketa.⁴⁰

Sesuai dengan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, apabila pemeriksaan perkara selesai, Majelis Hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkannya. Proses pemeriksaan dianggap selesai, apabila telah menempuh tahap jawaban dari tergugat sesuai Pasal 121 HIR, Pasal 113 RV, yang dibarengi dengan replik dari penggugat berdasarkan Pasal 115 RV, maupun duplik dari tergugat dan dilanjutkan dengan proses tahap pembuktian dan konklusi. Jika semua tahap ini telah tuntas diselesaikan, Majelis menyatakan pemeriksaan ditutup dan proses selanjutnya adalah menjatuhkan atau pengucapan putusan. Mendahului pengucapan itulah tahapan tahapan musyawarah bagi Majelis untuk menentukan putusan apa yang hendak dijatuhkan kepada pihak yang berperkara.⁴¹

Dalam perkara perdata, suatu putusan pengadilan dikatakan berkekuatan hukum tetap adalah apabila semua upaya hukum untuk melawan keputusan itu sudah dipergunakan atau tidak dipergunakan karena lewat waktunya dan tenggang waktu untuk itu sudah habis, kecuali kalau putusan itu dinyatakan dapat dijalankan

⁴⁰ Muhammad Nasir, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Djambatan, Jakarta, hlm. 187.

⁴¹ Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 888

dengan segera, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi, atau telah mempergunakan upaya hukum tersebut dan sudah selesai.⁴² Upaya hukum terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum itu tidak ada lagi, kecuali jika dilakukan permohonan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung hanya dengan alasan-alasan yang sangat tertentu.⁴³

Dalam pembahasan mengenai putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dalam penulisan ini hanya akan dibatasi dalam ruang lingkup perkara perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr.

2. Hak Atas Tanah

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.⁴⁴ Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud ialah:

- 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 diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.⁴⁵

3. Objek perkara

⁴² Penjelasan Pasal 195 HIR

⁴³ Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (UU MA)

⁴⁴ Pasal 4 ayat (1) UUPA.

⁴⁵ Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Objek perkara yaitu mengenai hal apa gugatan itu diajukan, apakah menyangkut sengketa hak atas tanah, sengketa mengenai perjanjian dan lain-lain. Objek gugatan ini sangat penting dalam perkara perdata oleh karenanya harus diuraikan secara jelas dan terperinci, Kalau objeknya menyangkut benda tak bergerak maka juga diuraikan cara perolehannya letak dan batasbatasnya.⁴⁶

4. Peralihan

Dalam penulisan ini peralihan yang dimaksud adalah pemindahan hak berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menyatakan sebagai berikut :

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

5. Pihak Ketiga

Yahya Harahap memberikan pengertian secara yuridis masuknya pihak ketiga dalam proses pemeriksaan perkara yang sedang berjalan dan berlangsung pemeriksaannya ialah seorang pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam suatu perkara yang sedang berjalan, baik atas kehendak sendiri maupun karena

⁴⁶ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979.

ditarik salah satu pihak, ikut masuk dalam proses perkara yang sedang berjalan tersebut.⁴⁷

Dari pengertian diatas, dapat disimpulkan pihak ketiga adalah para pihak yang tidak menjadi pihak dalam suatu perkara. Dalam penelitian ini penulis membatasi pengertian pihak ketiga adalah para pihak yang tidak menjadi pihak dalam perkara No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr dan berkedudukan sebagai pemegang hak terakhir atas objek perkara.

6. Perkara

Dalam pengertian perkara tersimpul dua keadaan, yaitu ada perselisihan dan tidak ada perselisihan. Ada perselisihan artinya ada sesuatu yang menjadi pokok perselisihan, ada yang dipertengkarkan, ada yang disengketakan. Perselisihan atau persengketaan itu tidak dapat diselesaikan oleh pihak-pihak sendiri, melainkan memerlukan penyelesaian melalui pengadilan sebagai instansi yang berwenang dan tidak memihak.⁴⁸

Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, memberikan pengertian sebagai berikut :

“Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.”

H. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

⁴⁷ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 148.

⁴⁸ Laila M. Rasyid dan Herinawati, 2015, *Hukum Acara Perdata*, Unimal Press, Lhokseumawe, hlm. 20.

Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan untuk mengetahui permasalahan yang sebenarnya terjadi, kemudian akan dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum yang ada.⁴⁹ Ini berarti penelitian yuridis empiris tetap bertumpu pada premis normatif, dimana definisi operasionalnya dapat diambil dari peraturan perundang-undangan untuk kemudian melihat pada kenyataan yang ada dilapangan. Penelitian ini mengkaji tentang kepastian hukum hak atas tanah menjadi objek perkara telah dilakukan peralihan kepada pihak ketiga dalam kaitannya dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Dikatakan deskriptif karena hasil penelitian ini diharapkan akan memperoleh gambaran atau lukisan faktual mengenai keadaan objek yang diteliti.⁵⁰ Penelitian bersifat deskriptif ini diharapkan mampu memecahkan masalah dengan cara memaparkan keadaan objek penelitian yang sedang diteliti apa adanya berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh pada setiap penelitian dilakukan dilapangan terkait dengan kepastian hukum hak atas tanah menjadi objek perkara telah dilakukan peralihan kepada pihak ketiga dalam kaitannya dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

⁴⁹ Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 75.

⁵⁰ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI PRESS, Jakarta, hlm. 10

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.

Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu, atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.⁵¹

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengambilan sampel secara non probabilitas atau *non probability sampling*. Teknik sampling non probabilitas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Purposive Sampling*. *Purposive sampling* yaitu metode pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu yang di pandang mempunyai sangkut paut dengan objek penelitian untuk menjamin bahwa unsur yang diteliti masuk dalam kategori.⁵²

Teknik pengambilan sampel ini memiliki karakteristik yang telah ditetapkan secara sengaja oleh peneliti yang didasarkan pada tujuan dan pertimbangan tertentu. Teknik ini pada dasarnya juga lebih mengandalkan kemampuan peneliti untuk memilih elemen sampel.

Peneliti mengambil sampel penelitian dengan kriteria yang sudah ditetapkan oleh peneliti yaitu Pelaksanaan Eksekusi terhadap Objek Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr sebagai tindak lanjut Putusan Negeri Koto Baru Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Tanggal 2 April 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1423

⁵¹ Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Gravindo Persada, Jakarta, hlm. 118.

⁵² Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 106.

K/Pdt/2020 tanggal 15 Juli 2020. Suardi (Penggugat/Pemohon Eksekusi) sebagai pihak yang dimenangkan mengajukan permohonan eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru pada tanggal 27 Januari 2021 untuk melaksanakan amar Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 angka 4 yang dimohonkan eksekusinya. Akan tetapi, dari hasil Constatering diketahui objek perkara sebesar 30% (tiga puluh persen) dari tanah seluas Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.4375 Luas 2.599 M2 yaitu seluas 10.847 M2 (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang lokasinya ke arah Huller Hendri Wandu dan atau ke arah Timur dari lokasi tanah sudah tidak dalam penguasaan/pemilikan Asmir Dt. Pahlawan Garang (Tergugat/Termohon Eksekusi).

4. Jenis dan Sumber Data

Pada penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data, dimana data yang diperoleh berasal dari :

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen dan data pendukung lainnya yang kemudian diolah oleh peneliti.⁵³ Data jenis ini adalah data yang belum diolah dan diperoleh secara langsung dari kegiatan penelitian lapangan untuk mendapatkan

⁵³ *Ibid.*, hlm. 10.

data yang akurat. Dalam hal ini, penelitian lapangan dilakukan diperoleh langsung dari Kantor Pertanahan Kabupaten Solok, Kantor PPAT Yeni Yusera, S.H., M.Kn., dan Pengadilan Negeri Koto Baru. Data primer yang nantinya akan dikumpulkan adalah data-data mengenai hak atas tanah menjadi objek perkara telah beralih kepada pihak ketiga dalam perkara No. 18/Pdt.G/2018/Pn Kbr yang berkenaan dengan tindaklanjut putusan pengadilan terhadap hak atas tanah menjadi objek perkara telah beralih kepada pihak ketiga dalam perkara No. 18/Pdt.G/2018/Pn Kbr, kekuatan pembuktian hak atas tanah bagi pihak ketiga dengan adanya putusan No. 18/Pdt.G/2018/Pn Kbr dan upaya hukum pelaksanaan putusan pengadilan terhadap hak atas tanah menjadi objek perkara telah beralih kepada pihak ketiga dalam perkara No. 18/Pdt.G/2018/Pn Kbr.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, tesis, desertasi dan peraturan perundang-undangan.⁵⁴ Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam penelitian kepustakaan ini penulis akan mengumpulkan data atau bahan-bahan dari berbagai literatur berupa buku, majalah atau jurnal

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 86.

ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Penelitian kepustakaan ini berupa :

a) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang-undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan di atas. Adapun peraturan yang dipergunakan dalam penunjang penelian ini antara lain :

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan

Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan perundang-undangan lainnya serta petunjuk pelaksanaan bagi dikeluarkan Mahkamah Agung, seperti Surat Edaran Mahkamah Agung (S.E.M.A.).

- b) Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum Primer yang terkait dengan penelitian

yang dilakukan, diantaranya:

- Buku-buku yang berkaitan.
- Makalah-makalah dan hasil penelitian lainnya.
- Teori-teori hukum dan pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

- c) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.⁵⁵

2. Sumber Data

Dalam penulisan ini data yang diperoleh bersumber dari :

1) Responden

Penelitian responden merupakan penelitian yang dilakukan dengan pihak yang berkaitan dengan objek penelitian sebagai sumber data/ bahan yang diteliti atau responden penelitian. Dalam hal ini penelitian lapangan di Pengadilan Negeri Koto Baru dengan Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Yeni Yusera, S.H., M.Kn, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Solok dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 146.

2) Dokumen

Penelitian dokumen merupakan penelitian yang dilakukan berdasarkan buku-buku, literatur-literatur, dan makalah-makalah yang akan diteliti. Penelitian kepustakaan dilakukan pada :

- Perpustakaan Universitas Andalas.
- Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- Perpustakaan Pengadilan Negeri Koto Baur.
- Perpustakaan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat.
- Perpustakaan Kantor Pertanahan Kabupaten Solok.
- Perpustakaan Pribadi.

6. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data yang dilakukan dengan melakukan kegiatan sebagai berikut :

- a. Studi dokumen atau studi kepustakaan, meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.
- b. Wawancara (*interview*) merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun peneliti terhadap narasumber atau sumber data. Dalam proses *interview* terdapat dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda atau pihak yang berfungsi sebagai pencari informasi atau penanya atau disebut *interviewer*, sedangkan pihak

yang lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau disebut dengan responden.⁵⁶

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok sebagai pejabat yang bertanggung jawab dalam Pendaftaran Tanah dan dalam melaksanakan tindak lanjut putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap terhadap produk hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Solok, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yeni Yusera, S.H., M.Kn berkaitan dengan tugasnya membuat Akta Jual Beli pada saat Hak Atas Tanah menjadi objek Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr., dan Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru sebagai pejabat yang bertanggung jawab pelaksanaan eksekusi terhadap Objek Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr.

7. Pengolahan dan Analisa Data

a. Pengolahan data (*Editing*)

Pengolahan data secara sistematis melalui proses *editing*, yaitu merupakan pengolahan kembali data yang telah diproses dengan memilih data yang sesuai dengan keperluan dan tujuan penelitian sehingga didapatkan kesimpulan akan masalah yang diteliti, nantinya dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan yang ada.⁵⁷

b. Analisis data

⁵⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 15.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 78.

Setelah data yang diperoleh tersebut diolah, maka selanjutnya penulis menganalisis data tersebut secara kualitatif. Analisis dilakukan dengan mempelajari hasil penelitian dan seterusnya dijabarkan serta disusun secara sistematis dalam bentuk karya tulis ilmiah berupa hasil penelitian.

