

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum yang mana kita semua tahu negara kita ini berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin itu dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, penetapan, perjanjian, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang.¹

Dalam peraturan Notaris yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) dinyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki tugas dan tanggung jawab yang besar dalam melaksanakan jabatannya untuk bekerja secara profesional dalam masyarakat tanpa memandang dari sudut manapun, oleh karena itu tugas seorang Notaris dalam melayani masyarakat tidak terbatas oleh waktu dan harus mampu bekerja kapanpun selama masyarakat memerlukan jasa hukumnya.

Dalam peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 1 ayat 1 tentang pendaftaran tanah, yaitu :²

¹M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta, Uii Press, 2017, hlm.1

²Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

”Rangkaian yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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”.

Berdasarkan definisi mengenai pendaftaran tanah diatas, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari:

- a. Pengumpulan data fisik dan yuridis.
- b. Pengadministrasian mengenai bidang-bidang tanah.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak.

Ruang lingkup pengertian pendaftaran tanah dapat kita jumpai dari Pasal 19 (2) UUPA, yaitu meliputi :³

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

Ruang lingkup pendaftaran tanah sebagaimana tersebut di atas juga merupakan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Kegiatan pengukuran dan perpetaan adalah dalam rangka memastikan lokasi objek tanah yang diklaim oleh pemilik. Adapun pendaftaran hak adalah dalam rangka memastikan secara yuridis hak atas tanah yang di daftarkan. Dalam hubungan pendaftaran tanah tersebut diatas dalam Pasal 19 UUPA ini, A.P Parlindungan menjelaskan, ada beberapa ciri-ciri khususnya sebagai berikut .

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Keempatbelas, Djembatan, Jakarta, 2000.

- a. *Torren system.*
- b. Asas negatif.
- c. Asas publisitas.
- d. Asas spesialisitas.
- e. *Rechtskadaster.*
- f. Kepastian hukum.
- g. Pemastian lembaga.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia setelah berlakunya UUPA dan kemudian PP 10 tahun 1961 yang kemudian direvisi dengan PP 24 tahun 1997, mempergunakan sistem Torrens, yang dipergunakan seantero Asia, seperti Malaysia, India, Singapore, Filipina dan juga di Australia dan bagian barat Amerika Serikat.⁴

Di dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 37 menjelaskan tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak yang berbunyi :

1. 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.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dengan berlakunya peraturan ini maka seharusnya fungsi dan tanggungjawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk

⁴ A.P. Parlindungan (I), Komentari UUPA, Bandung, 2006, hlm.126

pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Namun terdapat suatu kasus yang menarik dimana dalam proses terjadinya peralihan hak atas tanah melibatkan akta Notaris dalam peralihannya dan bagaimana proses pendaftaran tanah tersebut pada Badan Pertanahan Nasional, karena dari data yang penulis peroleh alas hak yang dialihkan merupakan Bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sudah melampaui batas waktu.

Berdasarkan latar belakang di atas menarik untuk diteliti dan diangkat sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul **“Pendaftaran Tanah Bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Menggunakan Akta Peralihan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Pekanbaru”**.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, serta menghindari terjadinya kekaburan di dalam pembahasan dari pokok-pokok permasalahan, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Bagaimana Status Tanah Bekas Hak Guna Bangunan yang telah Berakhir Jangka Waktunya Jika Dialihkan Dengan Menggunakan Akta Peralihan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris?

2. Bagaimana Proses Pendaftaran Tanah Bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Menggunakan Akta Peralihan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Pekanbaru?

C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1) Untuk menganalisa Status Tanah Bekas Hak Guna Bangunan yang telah Berakhir Jangka Waktunya Jika Dialihkan Dengan Menggunakan Akta Peralihan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris.
- 2) Untuk menganalisa Proses Pendaftaran Tanah Bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Menggunakan Akta Peralihan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Pekanbaru.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu praktis dan teoritis.

1. Dari sisi praktis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi :
 - a. Kantor pertanahan, supaya lebih memperhatikan permohonan peralihan hak yang ingin di kerjakan supaya dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi si pemegang hak nya nanti.
 - b. Notaris, agar lebih hati-hati dalam pembuatan Akta nya yang akan di pergunakan nantinya untuk keperluan akta itu sendiri.

2. Dari sisi teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan Hukum Agraria pada umumnya dan khususnya di bidang Pendaftaran Tanah, serta dapat dipergunakan sebagai bahan kajian untuk menyempurnakan Pendaftaran Tanah agar lebih akomodatif terhadap perubahan dan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana pelaksanaan **“Pendaftaran Tanah Bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Menggunakan Akta Peralihan Hak Yang Dibuat Oleh Notaris Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Pekanbaru”**. Dalam penelitian pembebasan lahan atau pengadaan tanah untuk kepentingan umum seperti yang akan penulis teliti terdapat penelitian sebelumnya, baik dalam kajian yuridis normatif maupun yuridis empiris, namun sepengetahuan penulis belum dijumpai penelitian yang mengurai mengenai judul ini. Diantara penelitian tersebut adalah:

1. I Gusti Agung Oka Diatmika, Thesis, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*.

Rumusan Masalah:

- a. Apakah standar atau syarat bagi seorang notaris dalam melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta yang bersifat notariil?

- b. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap jabatan notaris melalui Majelis Kehormatan Notaris (MKN) terkait dengan adanya dugaan malpraktek yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta otentik?

F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kewenangan

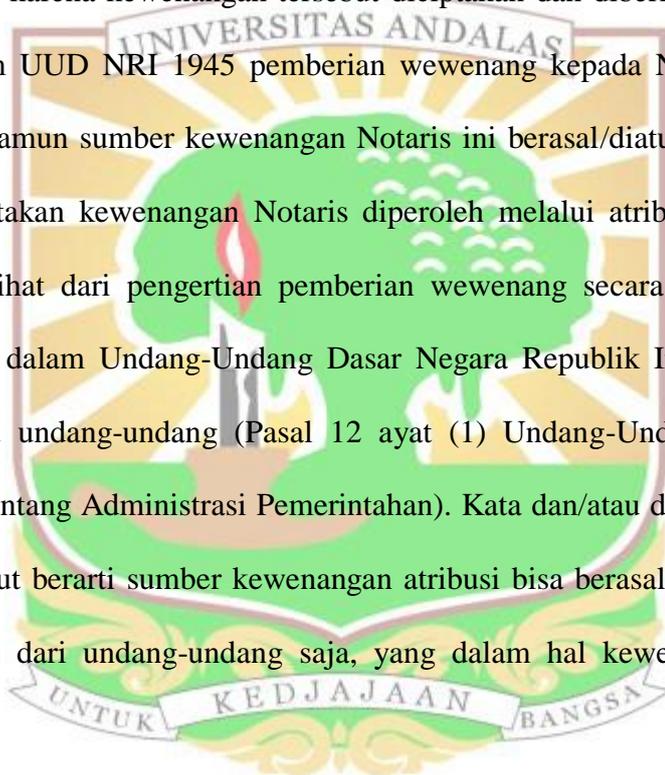
Teori kewenangan pada sub-bab ini diarahkan untuk membahas tentang kewenangan Notaris. Teori ini untuk melengkapi teori kewenangan yang sudah dikemukakan pada landasan teoritis yang ada pada bab I terkait dengan masalah yang diteliti yaitu berhubungan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik. Oleh karena itu menjadi paling dipahami, bagaimana kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik berdasarkan dokumen yang cacat yuridis ditinjau secara teoritis.

Menurut Bagir Manan kewenangan merupakan suatu yang disebut dengan kekuasaan formal, yakni kekuasaan yang bersumber dari undang-undang atau dari Kekuasaan Legislatif sumber dari adanya Kekuasaan Eksekutif/Administratif. Kewenangan diartikan sebagai kekuasaan formal, yang berasal atau yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “bagian tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Jadi, kewenangan merupakan kumpulan dari wewenang-wewenang.

Prajudi Atmosudirdjo menyatakan bahwa ada perbedaan pengertian terkait dengan kewenangan dan wewenang yaitu: Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu

spesifikasi dari kewenangan, artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.⁵ Notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Dalam UUD NRI 1945 pemberian wewenang kepada Notaris memang tidak diatur, namun sumber kewenangan Notaris ini berasal/diatur dalam UUJN, sehingga dikatakan kewenangan Notaris diperoleh melalui atribusi dari UUJN. Alasannya dilihat dari pengertian pemberian wewenang secara atribusi terjadi apabila diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang (Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan). Kata dan/atau dalam pemberian atribusi tersebut berarti sumber kewenangan atribusi bisa berasal dari UUD NRI 1945 dan/atau dari undang-undang saja, yang dalam hal kewenangan Notaris adalah UUJN.



Notaris sebagai sebuah jabatan, dan jabatan apapun yang ada di negeri ini mempunyai kewenangan tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada, sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah. Oleh karena itu wewenang pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan

⁵ Prajudi Atmosudirdjo, 1995, *Hukum Administrasi Negara, Ghalia Indonesia*, Jakarta, hlm.78

perundangundangan yang mengatur tentang pejabat atau jabatan tersebut.

Perolehan kewenangan atas 3 (tiga) cara antara lain:

- 1) *Atributie* : “*Teoleninning van een bestuursbevoegdheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*”, atau atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
- 2) *Delegatie* : “*Overdracht van een bevoegdheid van he teen bestuursorgaan aan een ander*”, atau delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
- 3) *Mandate* : “*een bestuursorgaan lat zijn bevoegdheid names hues uitoefenen door een ander*”, artinya mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.⁶

Kewenangan Notaris dalam hal menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi yang secara normatif diatur dalam UUJN. Wewenang Notaris juga bersifat mandiri, otonom, sebagai pejabat publik yang diangkat oleh negara seorang Notaris dapat menjalankan fungsinya kapan saja, tanpa harus memperoleh persetujuan dari pemerintah pusat, Notaris bebas menjalankan fungsi dan wewenangnya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

⁶ Philipus M. Hadjon, 2001, *Hukum Administrasi Negara*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm.72

Dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sangat terkait dengan persoalan kepercayaan. Kepercayaan diartikan bahwa negara memberikan kepercayaan, tugas dan kewenangan yang ditetapkan dalam UUJN, ketentuan tersebut dijadikan sebagai dasar dan pedoman oleh Notaris untuk dapat menjalankan sebagian tugas negara, dan Notaris memiliki tanggung jawab penuh terhadapnya.

Notaris adalah pejabat umum. Pejabat umum dalam pengertian ini adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara. Perbandingannya pejabat negara dan pejabat pemerintahan pejabat negara adalah pejabat yang lingkungan kerjanya berada pada lembaga negara yang merupakan alat kelengkapan negara beserta derivatifnya berupa lembaga negara pendukung. Sebagai contoh pejabat Negara adalah anggota DPR, Presiden, dan Hakim. Pejabat-pejabat tersebut menjalankan fungsinya untuk dan atas nama negara. Sedangkan pejabat pemerintahan adalah pejabat yang lingkungan kerjanya berada pada lembaga yang menjalankan fungsi administratif belaka atau lazim disebut sebagai pejabat administrasi negara seperti menteri-menteri sebagai pembantu Presiden, beserta aparatur pemerintahan lainnya di lingkungan eksekutif. Khusus Notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan yang diberikan oleh negara kepada Notaris untuk dapat menjalankan sebagian tugas negara di bidang hukum perdata terkait upaya untuk mempercepat proses pelayanan terhadap rakyat. Tugas negara di era globalisasi sekarang ini adalah menyelenggarakan

kepentingan umum untuk memberikan kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya berdasarkan keadilan dalam suatu negara hukum.⁷

Berdasarkan hal tersebut maka negara memberikan kewenangan kepada Notaris sebagai pejabat umum untuk memberikan pelayanan dan jasanya kepada masyarakat terkait dengan perbuatan hukum keperdataan. Notaris merupakan jabatan yang diberikan oleh pemerintah kepada seseorang untuk dapat menjalankan wewenang yang bersifat hukum privat, yang telah ditetapkan dan didasarkan pada UUJN. Notaris sebagai pejabat umum yang melaksanakan sebagian tugas negara harus melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan tetap berpedoman pada peraturan yang berlaku, sehingga terhindar dari adanya penyalahgunaan wewenang. Dengan tetap memperhatikan peraturan yang berlaku Notaris dapat melaksanakan tugas negara dengan baik dan bersih sehingga tidak akan merugikan para pihak juga negara.

Maka terkait dengan hal ini asas-asas pemerintahan umum yang baik dan bersih dapat dijadikan pedoman dan dapat berlaku terhadap segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh pejabat umum dalam menjalankan tugasnya terkait dengan perbuatan hukum keperdataan. Secara umum terdapat dua aliran dalam praktik kenotariatan di dunia, yakni Notaris Latin dan Anglo Saxon. Notaris Latin diadopsi oleh negara yang menganut Sistem Hukum Sipil (*Civil Law System*), sedangkan Notaris Anglo Saxon diadopsi oleh negara yang menganut Sistem Hukum Anglo Saxon (*Common Law System*). Kelompok negara yang menganut *civil law system* adalah Negara-negara Eropa seperti Belanda, Prancis, Luxemburg,

⁷ Amrah Muslimin, 1985, *Beberapa Asas dan Pengertian Pokok Tentang Administrasi dan Hukum Administrasi*, Alumni, Bandung, hlm.110.

Jerman, Austria Swiss, Skandinavia, Italia, Yunani, Spanyol dan juga negara-negara bekas jajahan mereka. Untuk kelompok yang termasuk dalam negara yang menganut *common law*, misalnya Inggris, Amerika Serikat, Kanada, Australia, dan Afrika Selatan, sedangkan untuk kelompok notariat negara-negara Asia dan Afrika, yaitu Turki, Israel, Mesir, Irak, Jepang, Cina, Ethiopia, Liberia, Sri Lanka, India dan Korea Selatan.

Civil Law System sangat mementingkan keberadaan peraturan perundang-undangan, dibandingkan keputusan-keputusan hakim sehingga hakim hanya berfungsi sebagai pelaksana hukum. Notaris pada *common law system* sama seperti hakim. Notaris hanya sebagai pihak yang menetapkan aturan. Pemerintah mengangkat Notaris sebagai orang-orang yang menjadi pelayan masyarakat. Sebagai pihak yang diangkat oleh negara maka Notaris dapat dikategorikan sebagai pejabat negara.

Sedangkan Notaris *civil law* akan mengeluarkan akta yang sama persis dengan asli akta (*minuta akta*) yang disimpan dalam kantor Notaris. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris dalam *civil law system* merupakan akta otentik yang sempurna sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan.

Berbeda dengan negara yang menganut *civil law system*, pada *common law system* aturan hukum ditetapkan oleh hakim. Hakim bukan hanya sebagai pelaksana hukum, tetapi juga memutuskan dan menetapkan peraturan hukum merujuk pada ketentuan-ketentuan hakim terdahulu. Posisi Notaris dalam *common law system* berbeda dengan posisi Notaris dalam *civil law system* yaitu Notaris bukanlah pejabat negara. Mereka tidak diangkat oleh negara, tetapi mereka adalah

Notaris partikelir yang bekerja tanpa adanya ikatan pada pemerintah. Mereka bekerja hanya sebagai legalisator dari perjanjian yang dibuat oleh para pembuat perjanjian. Dokumen yang dikeluarkan oleh Notaris bukanlah dokumen otentik karena tidak dibuat di hadapan Notaris, hanya pengesahannya yang dilakukan Notaris. Indonesia menganut mazhab Notaris Latin.

Notaris di Indonesia memberikan *Legal Advice* kepada para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, ketertiban, dan kesusilaan. Dalam suatu hubungan hukum apabila melibatkan penguasa menjadi salah satu pihak maka selalu dipengaruhi oleh tugasnya menurut ketentuan hukum publik dan karena itu ketentuan yang dilahirkan selalu bernada hukum publik.

Karena itu semua badan atau pejabat tata usaha negara dalam keadaan apapun dan dalam hubungan apapun harus merasa terikat pada hak-hak dasar manusia. Dalam hal Notaris sebagai pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya dibidang hukum perdata. Pembuatan akta otentik yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

b. Teori Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, 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 sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada hak tertentu yang membebaninya.⁸

UUPA memberi pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi:

- 1) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
- 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
- 3) Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktiaan yang kuat.

Kegiatan yang berupa pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah akan menghasilkan pula peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan, sedangkan kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut akan diperoleh keterangan-keterangan tentang status tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya, dan subyek dari haknya. Kegiatan terakhir dari pendaftaran tanah adalah pemberian surat bukti atas tanah yang lazim disebut dengan sertifikat. Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan

⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit KOMPAS, Jakarta, hlm. 44.

untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut "*Capistratum*", di Jerman dan Italia disebut "*Catastro*", di Perancis disebut "*Cadastre*", di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah "*Kadastrale*" atau "*Kadaster*". Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan Kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.⁹

Sebutan pendaftaran tanah atau land registration: menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam "daftar tanah". Kata "*Kadaster*" yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin "*Capistratum*" yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data

⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm.18-19.

fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, terkait bidang-bidang tanah termasuk pemberian surat tanda bukti hak atas tanah bagi tanah- tanah yang sudah ada haknya seperti hak milik dan hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap dengan keadaan yang terakhir. Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) hal, yaitu:

- 1) Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
- 2) Data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Kata-kata “tanah tertentu” menunjuk kepada objek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang

semula ditunjuk untuk didaftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak gunabangunan, tetapi kemudian diperluas juga mengenai hak pakai yang diperlukan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut:¹⁰

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan

¹⁰ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria, Cet. 4*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.152.

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

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹¹⁹ Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Data-data yang diinventarisir oleh pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah meliputi subyek maupun obyek pada hak atas tanah itu dengan cara yang seteliti mungkin, karena bila terjadi kesalahan sedikit saja akan berakibat fatal selama-lamanya, hal ini akan merugikan sipemegang hak tersebut. Data-data yang ada di kantor Pendaftaran Tanah dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu:

- 1) Kelompok yuridis, menghimpun data-data tentang:
 - a. nama hak atas tanah;
 - b. nama pemegang hak atas tanah;

- c. peralihan dan pembebanannya.
2. Kelompok teknis ; menghimpun data-data tentang:
- a. letak tanah;
 - b. panjang dan lebar tanah;
 - c. batas-batas tanah.

Data-data ini dihimpun dalam Surat Ukur. Dengan adanya pendaftaran tanah ini diharapkan masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya agar tanah tersebut terjamin kepemilikannya secara hukum. Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:¹¹

1) Asas *Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

2) Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

¹¹ Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hal.89.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:¹²

1) Asas sederhana

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

2) Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas terjangkau

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

4) Asas mutakhir

¹² Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 17-18.

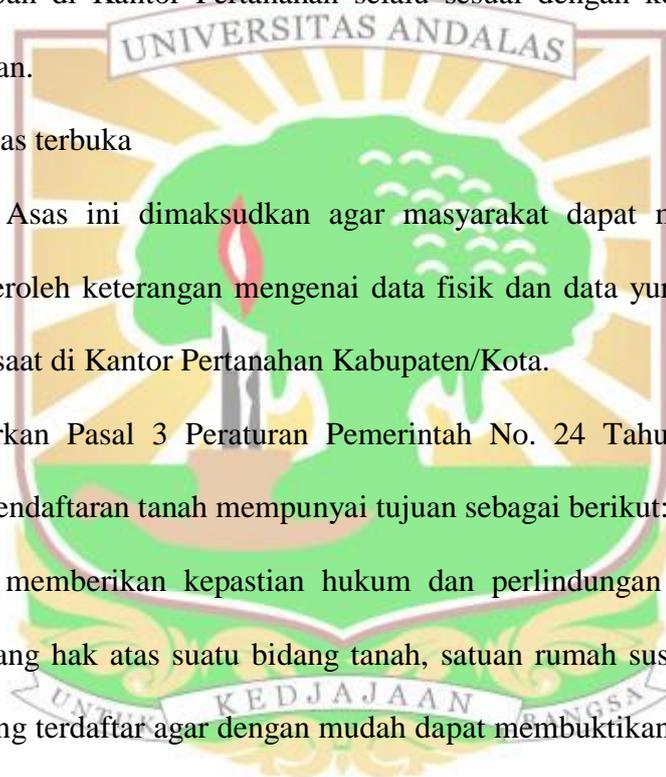
Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus danberkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:

- 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. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.



b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan adanya pendaftaran tanah maka terbentuk suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian objek hak. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah sesuai dengan tugas pokok lembaga pendaftaran tanah yaitu :¹³

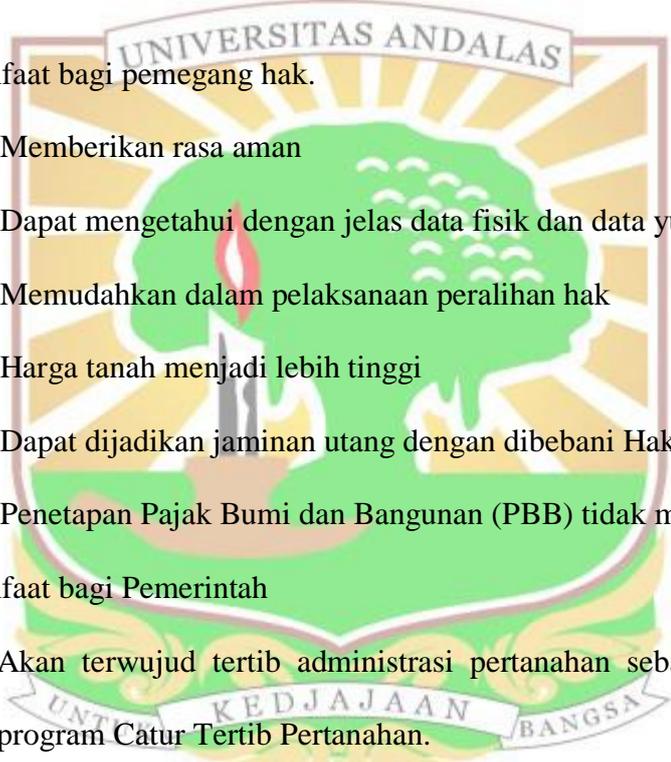
- 1) Melaksanakan inventarisasi pertanahan lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah desa demi desa.
- 2) Menyelenggarakan pemberian tanda bukti hak sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah dengan melaksanakan pendaftaran

¹³ Bachtiar Effendie, 1983, Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, hal. 20-21

tanah/pendaftaran hak atas tanah yang meliputi setiap peralihannya, penghapusannya dan pembebanannya jika ada dengan memberikan tanda bukti berupa sertifikat tanah.

- 3) Pemasukan, penghasilan keuangan negara dengan memungut biaya pendaftaran hak atas tanah.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah :

- 
- 1) Manfaat bagi pemegang hak.
 - a) Memberikan rasa aman
 - b) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
 - c) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
 - d) Harga tanah menjadi lebih tinggi
 - e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
 - f) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru
 - 2) Manfaat bagi Pemerintah
 - a) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.

Catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok kebijaksanaan pertanahan untuk menyusun program-program penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah dengan maksud untuk menciptakan suasana yang menjamin terlaksananya pembangunan yang baik, yang ditangani oleh pemerintah maupun pihak swasta, dengan meningkatkan jaminan kepastian hukum atas tanah, kelancaran pelayanan di bidang agraria yang cepat, murah dan

tepat agar terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat. Peningkatan daya guna tanah agar dapat lebih banyak memberi manfaat dan kegunaan bagi kehidupan bangsa serta peningkatan kualitas lingkungan hidup yang dibarengi dengan usaha-usaha pengawetan sumber daya alam, pencegahan pemborosan serta peningkatan kesadaran, tanggung jawab dan cinta pada lingkungan hidup.

- b) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- 3) Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

c. Teori Perjanjian

Menurut Kamus Hukum, perjanjian adalah persetujuan, permufakatan antara dua orang/pihak untuk melaksanakan sesuatu, kalau diadakan tertulis juga dinamakan kontrak¹⁴.

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya

¹⁴ R.Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm 89.

melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya¹⁵.

Beberapa Sarjana Hukum juga memberikan defenisi mengenai perjanjian antara lain sebagai berikut:

- 1) Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih¹⁶.
- 2) Abdul Kadir Muhammad, perjanjian adalah Suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam definisi tersebut, secara jelas terdapat konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu juga, perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan¹⁷.
- 3) Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi¹⁸.
- 4) R Subekti, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling

¹⁵ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm 161.

¹⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perjanjian*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982, hlm 8.

¹⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 1992, hlm 4.

¹⁸ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 6.

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan¹⁹.

5) Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih²⁰.

6) Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai benda antara dua pihak dalam mana salah satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu²¹.

7) Syahmin AK, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis²².

Dari beberapa pengertian di atas, tergambar adanya beberapa unsur perjanjian, antara lain²³ :

1) Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dua orang. Pihak-pihak yang dimaksudkan di sini adalah subjek perjanjian yang dapat berupa badan hukum dan manusia yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak

¹⁹ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan ke-31*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm 5.

²⁰ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 4.

²¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta, 1981, hlm 11.

²² Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 140.

²³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 92-94.

lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut juga dapat terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

2) Adanya persetujuan atau kata sepakat. Persetujuan atau kata sepakat yang dimaksudkan adalah konsensus antara para pihak terhadap syarat-syarat dan objek yang diperjanjikan.

3) Adanya tujuan yang ingin dicapai. Tujuan yang ingin dicapai dimaksudkan di sini sebagai kepentingan para pihak yang akan diwujudkan melalui perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian, secara “sukarela” mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri, dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

4) Adanya prestasi atau kewajiban yang akan dilaksanakan. Prestasi yang dimaksud adalah sebagai kewajiban bagi pihak-pihak untuk melaksanakannya sesuai dengan apa yang disepakati. Perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain, ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang

atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut.

5) Adanya bentuk tertentu. Bentuk tertentu yang dimaksudkan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus jelas bentuknya agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Untuk beberapa perjanjian tertentu, undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, yaitu bentuk tertulis sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata hanya merupakan pembuktian saja, tetapi juga syarat untuk adanya perjanjian itu.

6) Adanya syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tertentu yang dimaksud adalah substansi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian.

Penggunaan teori Perjanjian dalam tesis ini adalah untuk dijadikan sebagai landasan berfikir guna melaksanakan penelitian yang juga digunakan dalam mengkaji permasalahan yang akan diteliti.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah konsep yang berkaitan dengan variable pada judul proposal yang penulis teliti, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. **Pendaftaran tanah** menurut PP 24 th 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta.

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan** adalah jenis sertifikat yang pemegangnya berhak memiliki dan mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan kepunyaan pemilik bangunan. Tanah tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maupun tanah yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum.
- c. Akta Notaris** adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan.
- d. Peralihan hak** adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain dengan menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksdu memindahkan hak miliknya kepada orang lain.
- e. Notaris** adalah sebuah sebutan profesi untuk seseorang yang telah mendapatkan pendidikan hukum yang dilisensi oleh pemerintah untuk melakukan hal-hal hukum, khususnya sebagai saksi penandatanganan pada dokumen. Bentuk profesi notaris berbeda-beda tergantung pada sistem hukum.
- f. Badan Pertanahan Nasional** adalah tempat lokasi diadakannya penelitian ini dan ketersediaan data.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan secara empiris atau dikenal juga sebagai Penelitian Lapangan (*Field Research*), adalah pengumpulan materi atau bahan penelitian yang harus diupayakan atau dicari sendiri oleh karena belum tersedia. Kegiatan yang dilakukan dapat berbentuk membuat pedoman wawancara dan diikuti dengan mencari serta mewawancarai para informan, menyusun kuisioner dan kemudian mengedarkan kuisioner itu pada responden, melakukan pengamatan (observasi).

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan dan menguraikan objek penelitian atau masalah yang diteliti berupa kata-kata tertulis ataupun lisan dan perilaku orang-orang yang diamati.²⁴ Penelitian *deskriptif analitis* ini diharapkan mampu memecahkan masalah dengan cara memaparkan keadaan obyek penelitian yang sedang diteliti berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh pada saat penelitian dilakukan,²⁵ sehingga dengan metode ini akan dapat diperoleh data yang lebih tuntas, pasti, dan memberikan gambaran secara mendalam dari suatu gejala sosial tertentu.

3. Objek Penelitian.

Objek dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum terhadap Akta Notaris yang dipergunakan untuk peralihan hak di Kementerian Agrarian Tata Ruang/Dan Badan Pertanahan.

4. Jenis dan Sumber Data.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 1984, hlm. 51

²⁵ Hadari Nawawi, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1992, hlm.42.

Dalam penelitian ini data yang digunakan meliputi data primer sebagai unsur utama dan data sekunder sebagai unsur pendukung.

a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti melalui wawancara kepada pihak terkait, yaitu Kepala Seksi / Kepala Kantor Badan Pertanahan serta dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini.

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan atau dokumen terutama bahan hukum, yaitu:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari Norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Peraturan perundang-undangan yaitu

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria,

c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN),

d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pengerukan Indonesia.

e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1975 Tentang Cara Penyusunan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah,

Pelaksanaan Tata Usaha Keuangan Daerah, Dan Penyusunan Perhitungan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah-Daerah

f) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 Penyelenggaraan Perdagangan Berjangka Komoditi.

g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT,

h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

j) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang Dan Pertanahan Di Kawasan Ekonomi Khusus

k) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku para ahli, hasil-hasil penelitian dan artikel dari media massa yang berhubungan dengan penelitian.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari :



- a) Kamus hukum
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia.

5. Penentuan Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi dalam kegiatan penelitian ini adalah 1 (satu) pimpinan, 2 (dua) orang Pegawai pada Kantor Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

b. Teknik Pengambilan Sampel

Dalam pengambilan data, penulis memakai teknik purposive sampling, yaitu penarikan sampel dilakukan atas dasar pertimbangan peneliti sesuai dengan tujuan penelitian dengan berbekal pengetahuan populasi yang diambil.

6. Teknik Pengambilan Data

a. Wawancara

Untuk memperoleh data yang akurat, penulis melakukan wawancara yang ditujukan kepada pimpinan, dan juga terhadap Notaris yang terlibat dalam proses pembuatan akta ini. Sebelum wawancara, penulis terlebih dahulu pertanyaan yang akan dipertanyakan kepada responden atau narasumber.

b. Dokumentasi

Pada studi dokumen ini, akan dipelajari bahan-bahan yang berkaitan dengan masalah yang terdapat dalam penulisan ini. Bahan-bahan tersebut diperoleh dari Kantor Kementerian Tata Ruang/Badan.

7. Teknik Pengolahan dan Analisa Data

Setelah data diperoleh dari penelitian lapangan dan kepustakaan, maka data tersebut akan diolah sehingga akan tersusun secara sistematis dan disesuaikan guna memperkuat, dan menyelesaikan rumusan-rumusan yang dikemukakan secara teoritis dengan keyakinan praktis. Analisa data dilakukan dengan penulisan kualitatif, yaitu suatu analisa yang dilakukan tanpa angka-angka tetapi berdasarkan uraian-uraian yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait, dokumen yang tersedia, pendapat-pendapat pakar, dan karya tulis ilmiah yang mendukung penelitian ini. Setelah itu dirumuskan dalam bentuk uraian dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan-permasalahan di dalam penelitian ini.

H. Jadwal Rencana Penelitian dan Penulisan Tesis

KEGIATAN	WAKTU PENELITIAN															
	Januari				Februari				Maret				April			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan	■															
Penyusunan Proposal		■	■													
Review Proposal				■	■											
Pengumpulan Data							■	■								
Pengolahan Data									■	■	■					
Penyusunan Tesis													■	■	■	
Penggandaan																■

Untuk diujikan

