

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia memiliki tujuan untuk kemakmuran rakyat yang dalam hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk memiliki hak kebendaan yang secara eksplisit diberikan oleh konstitusi kepada negara Indonesia yang biasa disebut hak menguasai negara. Hak ini diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹ Hak menguasai negara atas bumi, air, kekayaan alam dan produksi-produksi vital harus digunakan semata-mata untuk memakmurkan rakyat Indonesia.

Hak menguasai negara diatur didalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mendefinisikan bahwa hak menguasai negara atas tanah ini sebagai kewenangan negara terkait pengaturan dan penyelenggaraan atas penggunaan, peruntukan, dan persedian atas pemeliharaan air, bumi, dan ruang angkasa. Negara juga memiliki kewenangan untuk mengatur hubungan antara hukum dan dan bumi, air, ruang angkasa sebagai bentuk pemberian

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana dan Prenada Media, 2005), hal. 87

hak atas tanah seperti halnya perbuatan hukum peralihan hak dan peristiwa hukum peralihan hak.² Hal tersebut menjadi dasar dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

UUPA menjelaskan bahwa yang dikatakan bumi yaitu selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air, permukaan bumi disebut juga tanah. Terhadap tanah tersebut ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi atau tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunya oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dalam pelaksanaannya Undang-Undang Pokok Agraria memuat dasar pokok bidang pertanahan sebagai landasan untuk usaha pembaharuan hukum, dengan hal tersebut diharapkan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam pemanfaatan terkait dari fungsi bumi, air, dan ruang angkasa juga sumber daya alam yang terkandung didalamnya demi kesejahteraan masyarakat yang adil.

Untuk mencapai kesejahteraan dan keamanan dalam melaksanakan hak dan kewajiban yang diperoleh sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan kepastian perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.³ Pada pokoknya tujuan adanya Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. xxxix

³ Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan I, (Bandung: Alumni, 1983), hal.16

bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Segala sesuatunya bertujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Seperti yang telah dijelaskan dalam point C diatas UUPA ada salah satunya dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Agar hak atas tanah ini memperoleh perlindungan hukumnya maka diperlukan adanya kegiatan yang biasa disebut pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dalam UUPA karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah, dikarenakan pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia.⁴

Pendaftaran tanah yang merupakan *legal cadastre*, merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 152

pemeliharaannya.⁵ Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.⁶

Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa 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 rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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. Tujuan dari pendaftaran tanah dijelaskan didalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh

⁵ *Ibid*, hal.84

⁶ Hadi Setia Tunggal, *Himpunan Peraturan Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Harvindo, 2008), hal.1

data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Negara memberikan tanah pada orang perorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan peruntukan dan keperluannya, seperti halnya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, atau memberikannya kepada pengelolaan atas suatu badan penguasa yang dipergunakan untuk tugasnya masing-masing.

Ketika seseorang memerlukan tanah, dari ketentuan hukumnya orang tersebut mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang akan menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, orang tersebut akan mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan akan digunakan tanpa batas waktu. Hal yang juga tidak kurang pentingnya adalah untuk memperoleh kepastian mengenai status tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidaknya hak pihak lain. Semuanya itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.⁷

Sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah di Indonesia bersifat dualistis, dualistis dalam hukum agraria adalah disamping berlakunya hukum agraria adat yang bersumber pada hukum adat, saat itu juga berlaku hukum agraria barat yang bersumber pada hukum perdata barat. Hak-hak atas tanah yang diatur menurut hukum adat disebut dengan Tanah Adat atau Tanah Indonesia. Namun

⁷ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal.70

dualisme dihapuskan, dan diadakan kesatuan hukum yang akan membuat lembaga-lembaga dan unsur-unsur yang baik, baik yang terdapat dalam hukum tanah adat maupun hukum tanah barat. Maka tidak dipilih salah satu hukum sebagai salah satu dasar hukum agraria baru. Hapusnya dualisme, hukum agraria mengenal adanya hak-hak atas tanah. Effendi Perangin menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan hubungan hukum yang kongkrit.⁸

Didalam pendaftaran tanah terdapat asas-asas mengenai pendaftaran tanah, hal tersebut diatur didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diketahui keterangan dari kelima asas tersebut yaitu :

a. Asas sederhana

Dalam pendaftaran tanah yang dimaksudkan asas sederhana terkait dengan ketentuan- ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat dengan mudah dipahami oleh berbagai pihak yang berkepentingan terutama bagi pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Demi terselenggaranya asas aman ini suatau pendaftaran tanah wajib diselenggarakan dengan teliti dan juga cermat sehingga dapat memberikan jaminan hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989), hal.195

c. Asas terjangkau

Asas terjangkau ini ditujukan bagi pihak yang memerlukan, dengan tetap memperhatikan kemampuan dan kebutuhan bagi golongan ekonomi lemah. Terkait dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diberikan harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukannya.

d. Asas mutakhir

Terkait dengan pemeliharaan atas data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir dan terkini. Maka atas hal tersebut harus dapat dipenuhi kewajibannya untuk mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Suatu data atas pendaftaran tanah harus dapat diakses dan dijangkau secara terbuka mengenai keterangan datanya.

Objek-objek pendafataran tanah diatur didalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang meliputi : a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; b) Tanah hak pengelolaan; c) Tanah wakaf; d) Hak milik atas satuan rumah susun; e) Hak tanggungan; f) Tanah negara.

Manfaat diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut, pihak yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh Pemerintah pihak yang memerlukan keterangan yang dimaksudkan di atas, yaitu calon pembeli dan calon kreditor yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan

dengan mudah memperolehnya, karena keterangan-keterangan tersebut disimpan di Kantor Penyelenggara Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari kantor tersebut.⁹

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka yang menjadi suatu pernyataan adalah kepentingan siapa saja yang dilindungi. Jawaban atas pertanyaan di atas tergantung kepada kepentingan siapa saja terhadap hak atas tanah tersebut.¹⁰ Pihak yang berkepentingan atas hak tanah yaitu kepentingan pemegang hak atas tanah dan kepentingan pihak lain. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah yaitu agar dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Caranya dengan pendaftaran tanah maka akan diterbitkannya tanda bukti hak berupa sertipikat.¹¹ Jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemilik tanah yang sejati, bukan semata-mata kepada pemegang hak tanah yang terdaftar di dalam buku tanah. Meskipun demikian sebagai bukti hak yang kuat diterbitkan sertipikat hak tanahnya. Sepanjang tidak di dibuktikan sebaliknya, sertifikat hak tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹² Kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif merupakan sebuah hal yang diperlukan untuk pemberian jaminan kepastian

⁹ *Ibid.*

¹⁰ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hal.7

¹¹ *Ibid.*, hal.8

¹² Nia Kurniati, *Hukum Agraria: Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hal.121

hukum di bidang pertanahan, selain diperlukannya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.¹³

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.¹⁴

Atas suatu sertipikat tanah dapat dilakukan peralihan hak atas tanah yang menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dilakukan berdasarkan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Perbuatan hukum jual beli juga diatur didalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Pasal 1457 KUHPperdata bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

¹³ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses, 2012), hal.69

¹⁴ Urip Santoso, *Kepastian Hukum Wakaf tanah Hak Milik*, Perspektif Volume XIX Nomor 2, Edisi Mei, (Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2014), hal.31-32

Jual beli merupakan persetujuan. Persetujuan antara para pihak yang terlibat didalamnya. Pihak yang satu setuju untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain setuju untuk membayar harga. Persetujuan bagi si penjual adalah ia menyetujui harga yang akan dibayar oleh si pembeli, sedangkan persetujuan bagi si pembeli adalah ia menyetujui barang yang akan diserahkan oleh si penjual kepadanya.¹⁵ Para pihak saling mengikatkan dirinya setelah adanya kata sepakat, maka seketika jual beli dianggap telah terjadi, namun peralihan hak atas tanah belum seketika beralih dan para pihak tetap harus memenuhi hak dan kewajiban atas perjanjiannya. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Didalam transaksi jual beli harus memenuhi ketentuan dari adanya syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yakni seperti halnya adanya kata sepakat, cakap, adanya suatu hal tertentu, suatu klausa yang halal. Suatu hal jual beli juga harus didasari dengan ketentuan yang diatur didalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menjelaskan didalam suatu perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik. Itikad baik adalah suatu kepatutan terhadap tindakan suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan. Itikad baik yang dilakukan pihak pembeli yaitu dengan membayar harga yang telah disepakati, sedangkan kewajiban yang dilakukan pihak penjual adalah menyerahkan objek jual beli yang telah dibayar dalam keadaan tidak sedang

¹⁵ Gunawan Wijaya, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal.10

dijamin ke instansi manapun atau tidak dalam sengketa. Tidak adanya itikad baik dari salah satu pihak dapat menimbulkan terjadinya perbuatan melanggar hukum.¹⁶

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari penjual kepada pembeli, dengan melakukan penyerahan uang baik seluruhnya ataupun sebagian dari pembeli kepada penjual yang harus dilakukan dengan syarat terang dan tunai yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 1 point 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria, dalam wilayah terpicil yang tidak terdapat PPAT untuk melakukan perbuatan hukum tentang tanah dapat melalui PPAT sementara. Peran PPAT sendiri berfungsi untuk membantu Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan seputar pertanahan dan/atau pendaftaran tanah.

PPAT memiliki tugas pokok untuk sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang berisikan sebagian bukti dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar untuk dilakukannya pendaftaran tanah. PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik hal tersebut dijelaskan didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat

¹⁶ Ashar Sinilele, "Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", Jurnal Jurisprudentie Vol. 4 Nomor 2, Desember 2017.

(1) adalah sebagai berikut: a)jual beli; b)tukar menukar; c)hibah; d)pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e)pembagian hak bersama; f)pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g)pemberian Hak Tanggungan; g)pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan dan tugas dari PPAT ialah membuat akta otentik untuk segala perbuatan hukum sebagaimana dijelaskan diatas. Sebagai pejabat umum ia pun bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah, maka peralihan hak tersebut harus didaftarkan pada buku tanah dan sertipikat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (atau biasa disebut BPN). Didalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pelaksanaan mengenai pendaftaran tanah yang juga dibantu oleh PPAT sebagaimana diatur didalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa :

- 1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan 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.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa BPN bertugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan dalam bidang pertanahan berdasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam menjalankan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi seperti halnya:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan

11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.¹⁷

Keberadaan Kantor Pertanahan ini memiliki korelasi dengan setiap perbuatan hukum dalam membuat akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT, karena dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sebelum melaksanakan pembuatan akta biasanya PPAT wajib untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan sertifikat pada Kantor pertanahan wilayah setempat untuk mengetahui kesesuaian data antara sertifikat asli tersebut dengan data-data yang terdaftar pada kantor BPN. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan didalam Pasal 97 Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

- 1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;
- 2) Pemeriksaan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat,

¹⁷ <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, diakses tanggal 08 November 2021

kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan data yang terdaftar pada kantor pertanahan dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan, maka pelaksanaan akad dapat dilaksanakan.

Dalam penelitian ini, penulis mengambil salah satu contoh kasus nyata yang mana prosedur sebelum akad berlangsung memang berjalan dengan semestinya, pemeriksaan dan/atau pengecekan sertipikat hak milik yang menjadi objek jual beli pun dilaksanakan terlebih dahulu dan hasilnya pun mencatatkan bahwa sertipikat tidak terdapat pemblokiran, sita dan tidak sedang ditanggungkan. Pada akhirnya akad jual beli antara penjual dan pembeli berlangsung, pembeli pun langsung melunasi tanah yang ia beli dari penjual dihari tersebut. Setelah semua proses akad jual beli selesai, pembeli memberikan kuasa kepada PPAT untuk melakukan pendaftaran balik nama sertipikat tanah tersebut dari nama penjual menjadi nama pembeli. Namun pihak PPAT tidak langsung melakukan balik nama sertipikat ke Kantor pertanahan setempat, pengajuan balik nama tersebut baru diajukan setelah 6 (Enam) bulan sejak tanggal akad jual beli berlangsung. Atas pengajuan proses balik nama tersebut kantor pertanahan melakukan penolakan karena ternyata status sertipikat tersebut telah berubah menjadi dalam status terblokir atas permintaan dari pihak kejaksaan karena penjual terjerat kasus Tindak Pidana Korupsi sehingga tanah tersebut yang merupakan asetnya sementara terkena pencatatan blokir karena nama yang tertera didalam sertipikat masih atas nama penjual. Pasal 1 point 1 Peraturan Menteri Agraria

Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.

Atas pencatatan blokir tersebut pihak PPAT telah mengajukan permohonan kepada kantor Kejaksaan untuk mencabut blokiran tersebut namun pihak kejaksaan tidak mengabulkannya karena mereka baru mau mencabut blokiran atas tanah tersebut apabila sengketa telah selesai dan/atau atas permintaan dari penjual sebagai pihak yang namanya masih tercantum didalam sertipikat tanah hak milik tersebut. Sedangkan saat ini, penjual dan keluarganya tidak dapat ditemui keberadaannya. Pada saat itu, PPAT tidak langsung melakukan pengajuan balik nama sertipikat pembeli karena banyaknya kesibukan-kesibukan yang harus diselesaikan dan banyak pekerjaan-pekerjaan terdahulu dikantor PPAT tersebut yang harus diselesaikan terlebih dahulu, Selain itu atas kejadian tersebut pihak pembeli merasa dirugikan karena ternyata pada proses menuju balik nama sertipikat tersebut diblokir sedangkan peralihan hak belum terlaksana padahal ia telah membayar uang secara lunas pada hari akad.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk membuat penelitian mengenai :

“KEKUATAN KEPEMILIKAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG TERKENA PENCATATAN BLOKIR SETELAH SELESAINYA TRANSAKSI JUAL BELI”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan diatas, maka identifikasi masalah yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana kepastian hukum terkait dengan jangka waktu pengajuan peralihan hak balik nama dalam sertipikat?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah melunasi objek jual beli tanah terkait sertipikat tanah hak milik yang saat proses menuju balik nama terkena pencatatan blokir Kantor Pertanahan Nasional (BPN)?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan diadakan penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum mengenai jangka waktu pengajuan peralihan hak balik nama dalam sertipikat;
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah melunasi objek jual beli tanah terkait sertipikat tanah

hak milik yang saat proses menuju balik nama terkena pencatatan blokir Kantor Pertanahan Nasional (BPN).

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat membantu kajian tentang kepastian hukum mengenai jangka waktu pengajuan peralihan hak balik nama sertipikat tanah;
- b. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran untuk penelitian lebih lanjut, khususnya permasalahan hukum dalam ruang lingkup peralihan hak atas tanah, pencatatan blokir objek tanah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dengan memberikan masukan bagi Pemerintah dalam rangka kepastian hukum terkait dengan ketentuan jangka waktu pengajuan peralihan hak balik nama sertipikat tanah;
- b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dengan memberikan masukan bagi Kantor Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang telah diberikan kuasa untuk melakukan peralihan hak balik nama sertipikat tanah;

1.5 Sistematika Penulisan

Didalam penelitian tesis ini terdiri dari lima bab, pada setiap bab diuraikan kedalam sub bab dari tesis ini yang saling berkaitan erat satu dengan lainnya.

Adapun sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini terbagi menjadi lima sub bab, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang beberapa teori yang digunakan dalam penulisan tesis ini diantaranya adalah teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ketiga ini penulis akan menuangkan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yang meliputi pengertian penelitian, jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, pendekatan penelitian, analisis data, dan hambatan penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini membahas mengenai analisa yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah penelitian yang berdasarkan pada sumber-sumber hukum yang berhasil dikumpulkan penulis diantaranya adalah kepastian hukum mengenai jangka waktu pengajuan peralihan hak balik nama sertipikat dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang telah

melunasi objek jual beli tanah terkait sertipikat tanah hak milik yang saat proses menuju balik nama terkena pencatatan blokir Kantor Pertanahan Nasional (BPN).

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan kesimpulan dan saran sebagai penutup dari tesis ini. Kesimpulan ialah intisari yang dibahas dari setiap babnya berdasarkan hasil penelitian. Adapun saran yang penulis tuangkan didalam penelitian ini dengan harapan dapat bermanfaat bagi masyarakat diluar sana.

