

TESIS
KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM
JUAL BELI TANAH

LEGAL FORCE OF RINCIK AS THE BASIS OF OWNERSHIP IN
BUYING AND SELLING LAND



Disusun dan diajukan oleh:

FELICIANA RIA PASASSUNG

P3600216016

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2019



HALAMAN JUDUL

**KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM
JUAL BELI TANAH**

***LEGAL FORCE OF RINCIK AS THE BASIS OF OWNERSHIP IN
BUYING AND SELLING LAND***

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

FELICIANA RIA PASASSUNG

P3600216016

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2019



TESIS

**KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN
DALAM JUAL BELI TANAH**

Disusun dan diajukan

FELICIANA RIA PASASSUNG

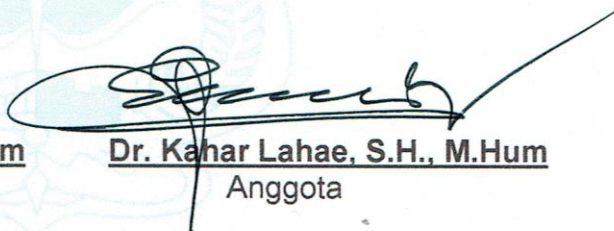
P3600216016

Telah Dipertahankan di Depan Panitia Ujian Tesis
Pada tanggal 06 Februari 2019
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

Menyetujui
Komisi Penasehat,



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum
Ketua



Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum
Anggota

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si.



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : FELICIANA RIA PASASSUNG

NIM : P3600216016

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM JUAL BELI TANAH”** adalah benar-benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal maupun dalam bentuk lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2010 dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, Februari 2019

Yang membuat pernyataan



(FELICIANA RIA PASASSUNG)

KATA PENGANTAR

Syukur kepada Allah Yang Maha Kuasa atas Anugerah dan Berkatnya, sehingga penulisan tesis dengan judul **“KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM JUAL BELI TANAH”** ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam penyelesaian studi pada Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar. Dalam proses penyelesaian tesis ini, dimulai dari tahap penyusunan proposal, penelitian dan pengolahan data tentunya penulis banyak menghadapi kendala. Namun, berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak yang turut berperan sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan mengenai apa yang harus penulis uraikan sehingga dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin dengan segala kemampuan yang ada untuk menyelesaikan tesis ini.

Dengan rasa hormat dan cinta kasih yang tulus, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua, Ayahanda tercinta Dr. Nikolaus Pasassung, MA., P.hD dan Ibuanda tercinta Cornelia Raya, yang tidak pernah berhenti untuk mendukung dan sangat banyak memberikan dukungan, cinta, nasehat dan bantuan baik moril maupun materil mulai dari awal masuk kuliah



sampai penulis menyelesaikan studi ini. Serta Suami tercinta Rinaldi Mangape, SE, yang senantiasa memberikan doa, nasehat, dukungan dan bantuan baik moril maupun materil, terima kasih atas kesabaran dan pengertiannya.

Kedua mertua penulis Ayahanda Drs. Fredrik Mangape dan Ibu Dra. Herywaty, terima kasih atas segala maklum, restu dan perhatiannya.

Begitu juga kepada saudara tersayang, kakak Stephanie Gita Pasassung, S.Sos dan adik Angelin Rimba Pasassung, S.Ak terima kasih atas doa dan dukungannya dan secara tidak langsung menjadi motivator bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Tak lupa pula kepada om Sukwanto Tandi, SH., M.Kn yang selama ini telah membantu penulis memberikan masukan dan bimbingan serta memberikan kesempatan untuk bekerja di kantornya sambil menyelesaikan studi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya bantuan dari pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Yang Terhormat Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr.

ahae, S.H,. M.Hum Selaku Dosen Pembimbing II yang dengan lla meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta dengan penuh



kesabaran dan perhatiannya untuk memberikan pengarahannya serta saran-saran kepada penulis. Kepada Komisi Penguji, Prof. Dr. H. Aminuddin Salle, SH., MH., Dr. Sri Susyanti Nur, SH., MH., dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn atas waktu, perhatian, arahan dan masukan yang sangat berharga kepada penulis demi kebaikan dan kesempurnaan tesis ini.

Begitu pula penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga atas jasa dan peran Bapak/Ibu Yang Terhormat :

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA. dan segenap jajarannya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi S.H., M.Hum., dan segenap jajarannya.
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin, Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M. Si.
4. Bapak/Ibu Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin yang telah dengan tulus dan ikhlas memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar.
5. Seluruh staf Tata Usaha Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar yang banyak membantu dari awal

uliah sampai akhir studi penulis.



6. Semua responden dan narasumber yang telah bersedia meluangkan waktunya bagi penulis untuk mendapatkan bahan-bahan dan data-data bagi keperluan penulisan tesis ini.
7. Rekan-rekan mahasiswa Kenotariatan 2016 “Renvoi” yang banyak memberikan dukungan, bantuan dan semangat untuk penulis selama menjalankan perkuliahan. Kalian semua adalah orang-orang hebat.
8. Sahabat seperjuangan Loice Magdalena Tendeng, S.H., Rika Andini Sirua, S.H., dan Rosidah Aprianti Saad, S.H., M.Kn terima Kasih untuk kebersamaan dari awal perkuliahan hingga sampai saat ini.
9. Sahabat-sahabat penulis yang selalu ada kapanpun penulis butuhkan.
10. Semua keluarga besar dan teman-teman penulis yang tidak sempat disebutkan satu-satu.

Akhir kata penulis, smoga Allah Yang Maha Kuasa membalas segala kebaikan yang telah diberikan demikian pula dengan penyajian tesis ini yang masih banyak kekurangan di dalamnya. Namun penulis berharap semoga tesis ini bisa bermanfaat bagi pembacanya. Terima Kasih.

Makassar, Februari 2019

Penulis



ABSTRAK

Felicia Ria Pasassung (P3600216016) "KEKUATAN HUKUM RINCIK SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN DALAM JUAL BELI TANAH " dibimbing oleh Ibu Farida Patittingi selaku Pembimbing I dan Bapak Kahar Lahae selaku Pembimbing II.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum rincik yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli Hak Atas Tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap jual beli yang didasarkan dengan rincik.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis-empiris. Data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan responden yang relevan seperti Camat Barombong, Camat Somba Opu dan Camat Pallangga (sebagai PPATS) di Kabupaten Gowa, Badan Pertanahan Nasional di Gowa, dan masyarakat yang menggunakan Rincik. Data sekunder dikumpulkan melalui dokumen-dokumen yang relevan di kecamatan Barombong (sebagai PPATS) di Kabupaten Gowa. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat khususnya di Kabupaten Gowa masih menggunakan rincik sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah dalam jual beli tanpa mendaftarkan haknya terlebih dahulu, yang mana rincik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai dasar kepemilikan setelah lahirnya UUPA. Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tetap mendapatkan perlindungan apabila mereka memperolehnya dengan itikad baik. Jika mereka tahu bahwa tanah itu bersengketa dan mereka masih tetap melakukan proses jual beli, maka mereka tidak beritikad baik dan tidak mendapatkan perlindungan hukum.

Kata Kunci : *Rincik, Bukti Kepemilikan, Jual Beli Tanah*

Handwritten signature

ABSTRACT

Feliciana Ria Pasassung (P3600216016) "LEGAL FORCE OF RINCIK AS THE BASIS OF OWNERSHIP IN BUYING AND SELLING LAND", supervised by Farida Patittingi as supervisor I and Kahar Lahae as supervisor II.

The purpose of this study is to determine the legal force of Rincik which is used as the basis for the implementation of buying and selling land after the Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law and the Governmental Regulation No. 24 of 1997 entry into force; and to find out the legal protection for the buyer against buying and selling land based on Rincik.

This research was juridical-empirical research. The data were qualified primary data and secondary data. The primary data were collected through interviews with relevant respondents such as Head of Barombong sub-district, Head of Somba Opu sub-district and Head of Pallangga sub-district (as the Land Titles Register) in Gowa, the National Land Agency in Gowa, and the community who apply the Rincik. The secondary data were collected through relevant documents in Barombong sub-district (as the Land Titles Register) in Gowa. The data analysis was qualitative analysis.

The research results show that (1) there are still many communities especially in Gowa Regency that still use the Rincik as the basis for ownership of land rights in buying and selling without registering their rights first. The rincik no longer has the legal force as the basis of ownership after the agrarian law. (2) the legal protection will be given to the buyers if they obtain it in good faith. If they know that the land still in dispute and they still carry on the buying and selling process, it means that they are not in good faith. against the buyers of land rights due to buying and selling land without registered still obtains legal protection if they obtain it in good faith.

Keywords : *Rincik, the Evidence of Ownership, Buying and Selling Land*

Handwritten signature



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Keaslian Penulisan	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	11
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	11
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	13
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	14
4. Sistem Pendaftaran Tanah Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	17
Tinjauan Tentang Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	



1. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	33
2. Rincik	35
C. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli	
1. Pengertian Jual Beli	37
2. Syarat-Syarat Jual Beli	41
3. Tata Cara Jual Beli Tanah	44
D. Landasan Teori	48
1. Teori Kepastian Hukum	48
2. Teori Perlindungan Hukum	50
E. Kerangka Pikir	53
F. Definisi Operasional	54

BAB III METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian	58
B. Lokasi Penelitian	58
C. Populasi Dan Sampel	58
D. Jenis Dan Sumber Data	59
E. Teknik Pengumpulan Data	60
F. Teknik Analisis Data.....	60

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Rincik Yang Dijadikan Dasar	61
B. Kepemilikan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	
C. Setelah Berlakunya UUPA Dan PP No. 24 Tahun 1997	



1. Kedudukan Rincik Setelah Berlakunya UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997	61
2. Kepastian Hukum Rincik Dalam Jual Beli Tanah.....	83
B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Pelaksanaan Jual Beli Didasarkan Dengan Rincik.....	90
1. Akibat Hukum Bagi Pihak Pembeli Terhadap Jual Beli Yang Didasarkan Dengan Rincik	90
2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Pelaksanaan Jual Beli	94

BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN.....	100
B. SARAN	101

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara menjamin hak warga negaranya untuk memiliki suatu hak milik pribadi termasuk tanah. Penjaminan ini lahir atas dasar hak menguasai negara yang dianut dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara.

Di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, hak menguasai negara memberi wewenang kepada negara yang di antaranya adalah:

1. untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
3. menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Penguasaan dan penataan oleh Negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Penguasaan tanah oleh Negara sesuai dengan tujuan pemanfaatannya perlu memperhatikan kepentingan

perakart luas sehingga tidak menimbulkan sengketa tanah.



Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya yaitu :

1. Tersedianya Perangkat Hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan kreditur untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.¹

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Beranjak dari ketentuan tersebut, maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961). Peraturan Pemerintah tersebut merupakan ketentuan pelaksanaan Pasal 19 UUPA. Namun seiring dengan perkembangan zaman, PP No. 10 Tahun 1961 tidak lagi sesuai dengan kebutuhan hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah, maka terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun



Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Ed-rev Cetakan ke-8, Djambatan, hlm. 69.

1997) yang juga menyatakan bahwa PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak berlaku lagi.

PP Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan Pasal 19 UUPA, namun lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.² Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk terciptanya suatu informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah.

UUPA dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah adalah merupakan sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.³



ntoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada
up, Jakarta, hlm. 5.

Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan*
annya, Alumni, Bandung, hlm 5

Kepastian hukum yang dimaksud meliputi kepastian mengenai subjek, kepastian mengenai objek dan kepastian mengenai status hak atas tanah.⁴ Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya di sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.⁵

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertipikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :



apto, 1976, *UU Pokok Agraria dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, , hlm. 322
utedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*
h, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 23

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah dan nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut.

Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena hak atas tanah yang bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan khususnya di Kabupaten Gowa masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa rincik yang merupakan istilah atau bentuk surat tanah yang diklaim oleh masyarakat sebagai bukti hak kepemilikan terhadap suatu tanah yang sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah.

Dalam praktek, di Kabupaten Gowa masih banyak rincik yang dijadikan dasar kepemilikan yang digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah di dalam akta jual beli. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, rincik benar-benar berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai tanda bukti kepemilikan melainkan



surat keterangan objek atas tanah. Adapun rincik yang dijadikan sebagai bukti kepemilikan tersebut terbit setelah lahirnya UUPA.

Salah satu contoh kasus yang terjadi yaitu di Dusun Biring Roman, Desa Panaikang, Kecamatan Pattallassang, Kabupaten Gowa, yang di mana pihak penjual bukan merupakan pemilik sebenarnya dari tanah yang dijadikan obyek dalam jual beli tanah tersebut. Dasar yang digunakan penjual dalam pembuatan Akta Jual Beli adalah rincik.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian dan pengkajian lebih jauh mengenai rincik yang masih dijadikan sebagai dasar kepemilikan dalam jual beli dengan judul “Kekuatan Hukum Rincik Sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Jual Beli Tanah”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum rincik yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli Hak Atas Tanah setelah berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap jual beli yang didasarkan dengan rincik?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :



1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum rincik yang dijadikan dasar dalam pelaksanaan jual beli setelah berlakunya UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap jual beli yang didasarkan dengan rincik?

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini dibagi atas dua bagian, yakni :

1. Manfaat Akademis/Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu pengetahuan hukum agraria pada khususnya mengenai rincik yang dijadikan dasar kepemilikan dalam jual beli setelah berlakunya UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan dan umpan balik bagi pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana teknis, PPAT/PPATS dan masyarakat yang masih menggunakan rincik sebagai dasar kepemilikan dalam jual beli.

E. Keaslian Penelitian



rdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di stakaan Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin,

menunjukkan bahwa penelitian dengan judul “Kekuatan Hukum Rincik sebagai Dasar Kepemilikan Dalam Jual Beli” belum ada yang membahasnya, sehingga tesis ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan keasliannya, tetapi ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan jual beli dengan dasar kepemilikan selain sertipikat antara lain yaitu :

1. **Muaz Efendi**, dari Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Fakultas Hukum dengan judul Tesis “Peralihan Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat di Kecamatan Medan Johor dan Pendaftaran Haknya di Kantor Pertanahan Medan” disusun pada tahun 2009, yang membahas tentang jual/beli hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dibuat oleh camat dan pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat oleh notaris serta pendaftaran haknya di kantor pertanahan Medan’. Adapun rumusan masalahnya yaitu mengapa terjadi ketidakseragaman atas peralihan hak atas tanah yang belum bersertipakat di Kecamatan Medan Johor dan bagaimana bentuk-bentuk surat peralihan hak atas tanah sebagai landasan pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat serta Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum bersertipikat serta kendala-kendala apa yang umumnya dihadapi masyarakat dalam pendaftaran tanah pada Kantor pertanahan Medan. Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat disebabkan oleh



beberapa faktor yaitu ketidaktahuan, kebiasaan, biaya dan kurangnya sosialisasi dari Pemerintah mengenai ketidakseragaman bentuk perolehan haknya.

2. **Deni Agus Susanto** dari Program PascaSarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dengan judul Tesis “Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C” disusun pada tahun 2016. Adapun rumusan masalahnya yaitu Bagaimanakah PPAT melakukan Pengurusan Peralihan Tanah Letter C, dalam hal diminta bantuan oleh masyarakat (Studi Kasus Pengurusan Peralihan Tanah Letter C 2412 di Donorojo, Mertoyudan, Magelang) dan Mengapa prinsip kehati-hatian sangat diperlukan oleh PPAT dalam pengurusan peralihan tanah Letter C. Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu bahwa dalam melakukan pengurusan peralihan tanah Letter C agar tidak mengalami permasalahan dikemudian hari, maka secara hati-hati perlu memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan. Sebelum transaksi sebaiknya PPAT melakukan pengecekan obyek tanah Letter C tersebut di Kantor Kelurahan/Desa agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari.

Adapun untuk penulisan tesis ini cenderung berbeda dengan

itian tersebut di atas karena menitik beratkan pada rincik yang kan dasar kepemilikan dalam jual beli serta bagaimana



perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap jual beli yang didasarkan dengan rincik.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Data fisik dimaksudkan adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya.

Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, HakGuna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.



Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁶

Dengan demikian bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan lagi dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Demikian penting data tersebut, maka data-data itu diperoleh dengan cara yang seksama dan seteliti mungkin oleh Petugas Pendaftaran Tanah, baik data yang menyangkut subyek hak atas tanah ataupun data-data yang menyangkut obyek hak atas tanahnya. Di dalam Pasal 1 ayat (6) dan (7), data-data yang ada di kantor Pendaftaran Tanah, dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Data Fisik

Adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk

utedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta,



keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

b. Data Yuridis

Adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas Merupakan Fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas-asas pendaftaran tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

Azas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Azas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.

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



Azas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula **azas terbuka**.

Asas Terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Data tentang obyek atau pun subyek hak atas tanah di susun sedemikian rupa agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu calon pembeli ataupun pemilik hak atas tanah ataupun Pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu :⁷

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai



pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA;

- 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. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam



Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34 ; Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 di atas, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Di zaman informasi ini, maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan di mana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya

dat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang



tanah dan atau bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.⁸

4. Sistem Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

a. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.⁹

Di bawah ini terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh beberapa Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut :

1) Sistem Torrens

Penerapan sistem ini berawal dari cita suatu ketentuan bahwa manakala seorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena Undang-Undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan namanya. Permohonan ini kemudian diteliti oleh *Barrister and Conveyancer* yang terkenal sebagai *examiner of title* (pemeriksa alas hak), dan berdasarkan PP No. 10 Tahun



Indungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (berdasarkan PP No. 24/97), Mandar Maju, Bandung, hlm. 2
Marsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Cetakan kedua belas, hlm. 477

1961 disebut Panitia Tanah A/B, atau Panitia Ajudikasi oleh PP No. 24 Tahun 1997.¹⁰

Dalam Memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan :

- 1) Bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas ;
- 2) bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut ;
- 3) bahwa atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan ;
- 4) bahwa atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkeberatan terhadap kepemilikan pemohon.

Pendaftaran tanah yang dianut oleh Sistem Torrens ini tentu mempunyai kelebihan dan kelemahan. Keuntungan pendaftaran sistem Torrens ini, yaitu : ¹¹

- 1) Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya;
- 2) Meniadakan pemeriksaan berulang-ulang;
- 3) Meniadakan kebanyakan rekaman;
- 4) Secara tegas menyatakan dasar haknya;



Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Op.cit, hlm 25
h 26

- 5) Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat;
- 6) Meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan;
- 7) Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan dari sistem tersebut yang membayar biaya;
- 8) Meniadakan alas hak pajak;
- 9) Memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena negara menjaminnya tanpa batas;
- 10) Dan lain-lain.

Di samping keuntungan yang terdapat dalam pendaftaran sistem Torrens tersebut, dapat diambil beberapa hal, yaitu :

- 1) Dia mengganti kepastian dari ketidakpastian;
- 2) Dia shilling dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian;
- 3) Dia mengubah menjadi singkat dan kejelasan dari ketidakjelasan dan bertele-tele.

Adapun sertifikat tanah menurut Sistim Torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi. Untuk merubah buku tanah adalah tidak mungkin terjadi kecuali jika



memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan atau diperolehnya dengan cara penipuan.

2) Sistem Pendaftaran Akta (Registration of Deeds)

Dalam sistem Pendaftaran Akta yang didaftarkan adalah akta-akta yang bersangkutan dan disini Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat pasif dimana ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Cara pengumpulan dan penyajian data juga melalui akta-akta tersebut. Dan sebagai tanda bukti haknya adalah berupa Salinan Akta yang sudah dibubuhi catatan pendaftaran dan surat ukur. Pada setiap kali terjadi perubahan hak wajib dibuatkan akta oleh Notaris sebagai buktinya, maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian dan untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut dengan "*Tittle Search*" yang bisa memakan waktu dan biaya karena diperlukan bantuan para ahli, dan hal inilah yang merupakan kelemahan dari sistem ini.



Sistem ini dipergunakan di zaman pemerintahan Hindia Belanda menurut Staatsblad 1834 No. 27 tentang Ordonansi

Balik nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), yang acaranya adalah akta-akta yang akan didaftarkan oleh Pejabat Balik Nama atau disebut *Overschrijvings Ambtenaar* didaftarkan pada hari yang sama di kantornya dalam suatu Register Akta dan kepada pihak pembeli selaku pemegang hak yang baru atau pada Kreditor pemegang Hak Tanggungan dibuatkan Grosse Akta yang fungsinya adalah sebagai tanda bukti hak.¹²

3) Sistem Pendaftaran Hak (Registration of Titles)

Dalam sistem ini yang didaftarkan adalah haknya. Hak tersebut didaftar dalam suatu Daftar Isian, yang disebut Register (Buku Tanah). Akta pemberian hak merupakan sumber Data Yuridis untuk mendaftar hak yang diberikan dalam Buku Tanah, demikian pula akta pemindahan hak atau pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftar perubahan-perubahan pada haknya dalam Buku Tanah hak yang bersangkutan.

Dalam proses pendaftaran hak ini Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap aktif, sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan-perubahan haknya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah

dari <http://haerulrijal17.blogspot.co.id.>, pada hari Minggu, tanggal 18 Maret



dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat di dalam akta yang bersangkutan.

Dalam sistem ini, Buku Tanah disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dan terbuka bagi umum. Dan sebagai tanda bukti hak diterbitkanlah sertipikat, yang merupakan Salinan Buku Tanah.

Sistem yang dianut oleh PP No. 24 Tahun 1997 adalah Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*) sebagaimana yang digunakan dalam PP 10/1961, dan bukan Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*). Hal ini terlihat dengan adanya Buku Tanah (Register) sebagai dokumen yang memuat Data Yuridis dan Data Fisik yang dihimpun dan disajikan, serta diterbitkannya Sertipikat sebagai tanda hak yang didaftar.¹³

4) Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang



didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem ini mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan “*title by registration*” (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu “*indefeasible title*” (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan “*the register is everything*” (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk mendapatkan kembali tanah yang bersangkutan. Jika pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (compensation) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu “*assurance fund*”.

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga mutlak adanya register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Dalam sistem



pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Sistem publikasi positif ini akan menghasilkan suatu produk hukum yang dijamin kebenarannya oleh pemerintah dan oleh karena itu tidak bisa diganggu gugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa segi negatif dalam sistem publikasi positif adalah tertutup kemungkinan bagi pihak-pihak yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya untuk melakukan gugatan atau tuntutan terhadap segala sesuatu yang telah tercatat dalam sertifikat tersebut karena negara menjamin kebenaran data yang disajikan.

Secara umum, stelsel positif dapat dilihat pada hal-hal sebagai berikut:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta.
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak mempunyai wewenang mengalihkan haknya.

Campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang



yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat mempersoalkannya.

5) Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan.

Secara umum, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif mempunyai karakteristik yakni :



- a. Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum;
- b. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui;
- c. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya;
- d. Tidak seorangpun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik;
- e. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri;
- f. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pendaftaran tanah sistem publikasi negatif tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* bahwa orang tidak



dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Subyek hak yang merasa mempunyai hak atas tanah masih dapat mempertahankan haknya dengan cara melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya terdaftar dalam buku tanah.

Bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah. Sedangkan kelemahannya adalah tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang disediakan dalam rangka pendaftaran tanah. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum



sebagai pemegang hak harus menanggung sendiri risikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya. Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Dengan demikian sistem publikasi negatif mengandung kelemahan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

Jadi ciri pokok sistem publikasi negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak (*de eigenlijke eigenaar*). Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang berlaku. Jangkauan kekuatan pembuktian setiap sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang



benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.

Asas itikad baik memberikan perlindungan kepada orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Namun asas itikad baik ini, menurut Hoge Raad, merupakan doktrin yang merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga pembuktian itikad baik atas pemilikan hak atas tanah lebih banyak melalui pengadilan. Asas itikad baik dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan.

Dalam asas hukum *nemo plus iuris*, seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal demi



hukum (*van rechtswege nietig*), yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Asas *nemo plus iuris* memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Karena itu asas *nemo plus iuris* selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya.

Berdasarkan asas *nemo plus iuris*, maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapapun dimana hak itu berada. Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Umumnya asas ini berlaku dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif.

Sekalipun suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, tetapi tidak ada yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum atau



sistem pendaftaran tanah karena asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut mempunyai kekurangan dan kelebihan masing-masing, sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri. Dalam praktik, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem publikasi positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Dalam hukum pendaftaran tanah hak barat, dahulu ada dikenal sebagai lembaga *acquisitive verjaring* yang dapat mengakhiri kelemahan sistem publikasi negatif. Akan tetapi lembaga ini sudah tidak ada lagi seiring dengan tidak adanya lagi tanah-tanah hak barat dan dengan dicabutnya pasal yang mengaturnya oleh UUPA. Lembaga yang dapat menggantinya adalah lembaga yang dikenal dengan sebutan *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang sertifikat.¹⁴

b. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam usaha mengatasi kebenaran sistem publikasi negatif, selain digunakan lembaga *rechtsverwerking* juga diusahakan agar sejauh mungkin data yang disediakan adalah



data yang benar. Oleh karena itu, kegiatan pendaftaran diatur secara rinci. Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintance*) .¹⁵

Di dalam Pasal 1 ayat (9) PP No. 27 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP Nomor 10 tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997”. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta



Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cetakan 1, s Trisakti, Jakarta, hlm. 460.

dilaksanakan di Wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹⁶

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Di dalam Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adapun Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

B. Tinjauan Tentang Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

1. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku Apabila Pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan.



Sutedi SH.,MH, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar akarta, hlm. 136.

- 2) Asli akta PPAT yang memuat Pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan Apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang. Mekanisme Pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.¹⁷

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, tanah milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁸

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada pasal 13 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan seripikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur



ntoso, 2013, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cetakan Ke-3, Jakarta, hlm. 315.

setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa suatu sertipikat sebagai surat tanda bukti hak bersifat mutlak apabila memenuhi unsur secara kumulatif, yaitu ¹⁹:

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat, Kepala Kantor Pertahanan Kabupten/Kota setempat, atau pun ke pengadilan negeri setempat.

2. Rincik

Rincik atau disebut juga dengan Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yaitu merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan pasal 24 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama. Rincik merupakan istilah

yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya,

. 319



namun rincik memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah. Hal ini disebabkan karena pembuatan rincik dibuat oleh pejabat daerah setempat dan didasarkan atas dasar hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang, sehingga sebutannya dapat bermacam-macam. Sebelum diberlakukannya UUPA, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).²⁰

Dalam Pasal 24 dan 25 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan disertai keterangan saksi dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis.

Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau

oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara

²⁰, <https://omtanah.com/2016/06/09/jenis-jenis-bukti-penguasaan-tanah/> diakses tanggal 16 Maret 2018



sporadik. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak terdapat sengketa, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya.

Setelah lahirnya UUPA, *rincik* sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah dan terkuat adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain *rincik* tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah.

C. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Jual Beli

Perbuatan jual beli dalam pengertian sehari-hari diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki dengan sukarela.²¹

1. Pengertian Jual Beli

a) Jual Beli menurut Hukum Perdata

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang



²¹ Darus Badruzaman, 1981, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm. 25.

dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.²²

Pengaturan masalah jual beli secara cermat dalam peraturan Perundang-undangan merupakan suatu kebutuhan yang mendasar karena jual beli yang terjadi dalam masyarakat sangat beragam, baik dari jenis barang yang diperdagangkan maupun cara pembayarannya.²³

Dalam pasal 1457 BW diatur tentang pengertian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁴

Mengacu pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak



²² Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1 Cetakan 1, Sinar
akarta, hlm. 94.
²³ Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo
Jakarta, hlm 125
²⁴ 126

yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁵

Dengan memperhatikan rumusan pasal 1457 BW tersebut bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu. Dalam hal ini menyerahkan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.²⁶

Di dalam pasal 1458 BW, berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi di antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ingin mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Dengan terjadi jual beli, maka hak milik dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.”

Berdasarkan Pasal 1459 BW, hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan. Penyerahan atas barang yang menjadi objek jual beli menentukan telah terjadinya peralihan hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli.

Dengan demikian jual beli dan penyerahan hak atas barang



kti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1.
an Widjaja, dan Kartini Mulyadi, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak*
h, Prenada Media, Jakarta, hlm. 7.

yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli merupakan 2 (dua) perbuatan yang harus dilaksanakan.

b) Jual beli menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.²⁷

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum adat.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya disebut dengan jual beli lepas dimana penjual menerima pembayaran sejumlah uang dari harga penjualannya. Dengan

Sutedi, SH., MH., 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Op.cit,

demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang yang berlaku saat ini sebagaimana termuat dalam UUPA, peralihan hak atas tanah terjadi sejak ditandatanganinya surat/akta dihadapan pejabat yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual, peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan fisik sekaligus, namun ada kalanya peralihan atau pemindahan hak tersebut baru secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih dibawah penguasaan orang lain, misalnya karena hubungan sewa yang belum berakhir waktunya.

2. Syarat-Syarat Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:²⁸

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si



tri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*,
putri.blogspot.com. Diakses pada tanggal 31 Maret 2018

pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status *hukum* orang yang akan membelinya, sedangkan obyek *hukum* adalah hak apa yang ada pada



tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan *hukum* yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah



dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yangdibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu

perhati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat
urang menguntungkan dikemudian harinya bagi pihak pembeli,



misalnya tanah dalam keadaan sengketa, tanah terletak dalam kawasan hutan serta tanah belum pernah di daftarkan dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula *hukum* menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu

hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya atau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik



anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.²⁹

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli

bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin

Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 4.



bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus- pengurusnya. Semua itu dapat diketahui anggaran dasar/ peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli tanah
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.



4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

D. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.³⁰

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya. Dilema antara penegakan hukum yang mengedepankan pada prinsip kepastian hukum atautkah rasa keadilan merupakan persoalan yang sudah



kus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

ada sejak lama. Keduanya sama-sama ada di dalam konsepsi Negara hukum.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif.³¹ Pentingnya kepastian hukum sesuai yang diatur pada pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Perubah Ketiga bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.³²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 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 yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³³

Menurut Hans 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-



Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan XXX, Jakarta: Pradnya Paramita, 11.
n. 12.
Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, hlm. 23.

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.³⁴

Dengan tercapainya kepastian hukum sebagai bentuk tujuan dari Pendaftaran Tanah dengan diberikannya bukti hak dalam hal ini Sertipikat. Serta memberikan dasar kepemilikan yang kuat terhadap pihak yang ingin mengalihkan tanahnya.

2. Teori Perlindungan Hukum

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat, bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan *rule of the law*. dengan menggunakan konsepsi barat, sebagai kerangka berpikir dengan landasan pada pancasila. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia, adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah,

bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan

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

perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.³⁵

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.³⁶

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam



s M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu . Hlm. 38.
Rahardjo, 1983, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm.

menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.³⁷

Menurut Hetty Hasanah, perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.³⁸

Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan Hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :³⁹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

³⁷ Muchsin, 2003, Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia, hlm.

Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen
araan Bermotor dengan Fidusia", artikel dari
al.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html. diakses pada 17 Juli 2018
i, <http://Raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum>, diakses
gal 1 April 2018



Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

E. Kerangka Pikir



F. Definisi Operasional

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah sebagai salah satu upaya Pemerintah yang dilakukan secara terus menerus untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai subjek, objek dan kepastian mengenai status hak atas tanah serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bagi masyarakat berupa pemberian tanda bukti hak berupa sertipikat.

2. Bukti Kepemilikan

Sebelum berlakunya UUPA, banyak surat-surat yang merupakan bukti kepemilikan, namun setelah berlakunya UUPA surat-surat tersebut hanya sebagai bukti penguasaan dan bukti pembayaran pajak, dan yang menjadi bukti kepemilikan yang sah di mata hukum adalah sertipikat, Bukti-bukti surat tersebut perlu disertipikatkan karena satu tujuan diberlakukannya UUPA adalah untuk melakukan penyatuan dan penyederhanaan hukum agraria nasional. Untuk mewujudkan penyatuan dan penyederhanaan tersebut, dilakukan konversi hak atas tanah atas surat-surat tersebut.

3. Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu



beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

4. Jual Beli Tanah

Jual Beli Tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “Penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “Pembeli”. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya harus memiliki bukti yang kuat agar dapat meyakinkan pihak pembeli bahwa penjual merupakan pemilik yang sah atas obyek dalam jual beli. Begitupun juga dengan pembeli, sebelum melakukan jual beli harus dengan teliti melihat bukti kepemilikan yang sah yang dimiliki oleh penjual agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai



suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

6. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah bagian dan dibutuhkan sebagai upaya menegakkan keadilan. Dengan kepastian hukum setiap perbuatan yang terjadi dalam kondisi yang sama akan mendapatkan sanksi. Adapun kemanfaatan dilekatkan pada hukum sebagai alat untuk mengarahkan masyarakat yang tentu saja tidak boleh melanggar keadilan.

7. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Untuk dapat



mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum,
maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
2. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

