

**IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN
KETURUNAN TIONGHOA DALAM KOMPARISI
(Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)**

TESIS



OLEH :

NAMA : SUROSO, SH

NO. POKOK MHS. : 16921031

BKU : KENOTARIATAN

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2018**



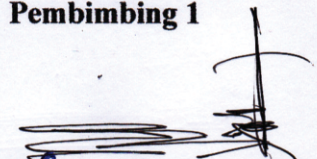
**IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN
KETURUNAN TIONGHOA DALAM KOMPARISI
(Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)**

OLEH:

NAMA MHS. : SUROSO, S.H.
NO. POKOK MHS. : 16921031
BKU : KENOTARIATAN

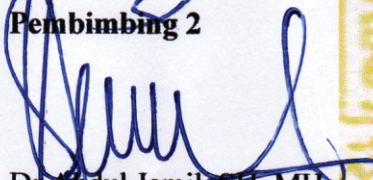
Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari *Jum'at* tanggal *20 September 2018*

Pembimbing 1


Dr. Agus Pandoman, SH., Mkn

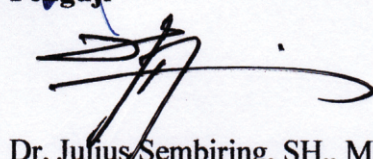
Yogyakarta, *20/9-2018*

Pembimbing 2


Dr. Abdul Jamil, SH., MH

Yogyakarta, *10 Okt 2018*

Penguji


Dr. Julius Sembiring, SH., MPA

Yogyakarta, *16 Okt 2018*

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan
Universitas Islam Indonesia


Dr. Zairin, S.H., MSi.

SURAT PERNYATAAN

ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SUROSO, SH

No. Mhs : 16921031

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (tugas akhir) berupa tesis yang berjudul :

IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN KETURUNAN TIONGHOA DALAM KOMPARISI (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa tesis ini adalah benar-benar hasil penelitian saya sendiri yang penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa tesis ini adalah benar-benar murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak manapun kecuali dengan arahan dari dosen pembimbing.
3. Bahwa saya menjamin tesis ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat), kecuali secara tertulis dengan jelas penulis mencantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari ada penyimpangan dan ketidak benaran atas pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 16 Oktober 2018

Yang membuat Pernyataan



SUROSO. SH

MOTTO

1. Hukum itu pola pikir dan pola rasa
2. Menuntut ilmu adalah taqwa, menyampaikan ilmu adalah ibadah, mengulang-ulang ilmu adalah zikir, mencari ilmu adalah jihad. (Imam Al Ghazali)



PERSEMBAHAN

Tulisan ini aku persembahkan untuk :

- 1. Kedua orang tuaku tercinta Ayahanda Amin dan Ibunda Sriyanah*
- 2. Adinda Dewi Novita Sari*
- 3. Guru-guruku*
- 4. Almamaterku*
- 5. Tanah airku Indonesia*



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala dan shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat beliau sekalian. Syukur alhamdulillah, atas segala limpahan rahmat, inayah, taufik dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN Keturunan Tionghoa dalam Komparasi (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta) ”. Penulisan tesis merupakan salah satu persyaratan yang harus di penuhi oleh mahasiswa dalam menyelesaikan pendidikan di perguruan tinggi pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dalam proses perkuliahan hingga pada penyusunan tesis ini, penulis telah banyak menerima dukungan dari berbagai pihak, untuk itu melalui kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih dan rasa hormat yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung penulis dalam studi selama ini. Teristimewa, pemulis mengucapkan banyak terima kasih dan rasa hormat secara khusus kepada:

1. Bapak Dr. Abdul Jamil, SH.,MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan pembimbing kedua yang telah memberikan petunjuk, arahan, bimbingan dan motivasi atau nasehat-nasehat yang sangat berguna dalam penulisan tesis ini.

2. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.H., Ph.D, selaku ketua program studi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Ridwan HR, SH.,M.Hum, selaku ketua program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Agus Pandoman, SH.,M.Kn selaku pembimbing pertama dan dosen program studi magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan petunjuk, arahan, bimbingan dan motivasi atau nasehat-nasehat yang sangat berguna dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak/ibu pengajar dan staf administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang selama ini telah mendidik dan memfasilitasi selama perkuliahan dengan penuh ketulusan dan keikhlasan hati.
6. Ibu Diana Hexa Dewi, Selaku Notaris dan PPAT Serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta yang telah bersedia untuk di wawancara dan bersedia memberikan data-data yang di perlukan untuk kelancaran penelitian ini
7. Bapak Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, Selaku Notaris dan PPAT serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Yogyakarta yang telah bersedia untuk di wawancara dan bersedia memberikan data-data yang di perlukan untuk kelancaran penelitian ini.
8. Bapak Irwahjudi Desembiharso selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang

telah bersedia untuk di wawancara dan bersedia memberikan data-data yang di perlukan untuk kelancaran penelitian ini.

9. Orang tua saya tercinta yang selalu mendoakan, serta memberikan dukungan moril maupun materiil demi kelancaran/keberhasilan anaknya menempuh pendidikan sampai jenjang strata dua.

10. Sahabat-sahabat sealmamater khususnya Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan IV yang telah menjalani suka duka perkuliahan bersama-sama sehingga terciptanya rasa solidaritas persaudaraan.

11. Sahabat-sahabat staff Notaris PPAT Kota Yogyakarta yang telah bersedia untuk berdiskusi bersama

Semoga amal kebaikan yang telah di lakukan oleh beliau-beliau mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif, penulis akan terima dengan senang hati. Harapan penulis sendiri semoga tesis ini dapat menjadi khasanah keilmuan, agama, bangsa dan negara serta dapat bermanfaat bagi semua kalangan. Amin

Yogyakarta, 16 Oktober 2018

P e n u l i s

SUROSU, SH

DAFTAR ISI

	Hlm
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Orisinalitas Penelitian	12
E. Kerangka Teori	16
F. Metode Penelitian	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA	
A. Teori Obligatoir dan Lavering	25
B. Macam-Macam Hak Atas Tanah	38
1. Hak Milik	38
2. Hak Guna Usaha	42
3. Hak Guna Bangunan	43
4. Hak Pakai	46
5. Hak Sewa Untuk Bangunan	49
6. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara	52
C. Teori Pendaftaran Hak Atas Tanah	52
D. Akta Otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah	64

**BAB III IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK
MENYEBUTKAN KETURUNAN TIONGHOA DALAM
KOMPARISI TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI
YOGYAKARTA**

A. Formulasi Akta Otentik Jual Beli Tanah Di Daerah Istimewa Yogyakarta Bagi Keturunan Tionghoa	73
1. Formulasi Akta Otentik Jual Beli Pada Umumnya	73
2. Formulasi Akta Otentik Jual Beli Di Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Praktek	81
B. Implikasi Komparisi Akta Otentik Jual Beli Yang Tidak Menyebutkan Keturunan Tionghoa.....	91

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	106
B. Saran	107

DAFTAR PUSTAKA..... 107

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Implikasi Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyebutkan Keturunan Tionghoa Dalam Komparisi (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta) dengan rumusan masalah yang akan di kaji oleh peneliti ialah tentang bagaimanakah formulasi akta otentik jual beli tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta bagi keturunan tionghoa. dan bagaimanakah implikasi komparisi akta otentik jual beli tanah yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa. Surat Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 membedakan kepemilikan hak atas tanah antara waga negara Indonesia pribumi dengan warga negara Indonesia non pribumi. Perbedaan ini menimbulkan kontradiksi di dalam komparisi akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah di kota Yogyakarta dengan ketentuan akta otentik pejabat pembuat akta tanah.

Metode penelitian ini dengan pendekatan yuridis sosiologis, yang artinya mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Pendekatan penelitian ini dengan cara penelitian di lapangan yaitu dengan menggunakan metode pendekatan sosiologis, karena dalam melaksanakan penelitian ini, peneliti mengadakan penelitian langsung di lapangan yaitu menggunakan data primer yang di dapat melalui interviu dan data sekunder yang di dapat melalui data primer yang sduah dioleh.

Hasil penelitian ini ialah: *Pertama*, komparisi akta jual beli hak atas tanah di kota Yogyakarta wajib menyebutkan keturunan tionghoa (non pribumi) meskipun kontradiksi dengan ketentuan akta otentik. *Kedua* akta jual beli yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa (non pribumi) di dalam komparisi akta jual beli, maka penjual membuat surat pernyataan kesanggupan hak milik yang di peroleh wajib diturunkan status hak miliknya menjadi hak guna bangunan meskipun mendegradasi kekuatan hukum akta tersebut sebagai akta otentik.

Saran penulis; *Pertama*, seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa (non pribumi) di dalam komparisi akta jual beli dapat di laksanakan pendaftaran haknya di kantor pertanahan kota Yogyakarta. *Kedua*, seharusnya sebelum dilaksanakan peralihan hak atas tanah karena jual beli, maka hak atas tanah yang berupa Hak Milik diturunkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan terlebih dahulu kemudian dilakukan peralihan hak dengan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, sehingga tidak mendegradasi kekuatan akta tersebut sebagai akta otentik.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli, Tionghoa

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Komparisi, yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *the identity of the parties*, sedangkan dalam Bahasa Belanda dengan *de identiteit van de partijen*, yaitu bagian dari suatu akta yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta, secara lengkap.¹ Dalam Pasal 38 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang Undang Nonor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah ditentukan tujuh hal yang dimuat dalam komparisi yang meliputi:

- a. Nama lengkap
- b. Tempat dan tanggal lahir
- c. kewarganegaraan
- d. Pekerjaan
- e. Jabatan
- f. Kedudukan
- g. Tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili

Oleh karena itu *Ray Wijaya* mengemukakan lima fungsi komparisi yaitu:

- a. Menerangkan identitas pihak-pihak dalam akta
- b. Menjelaskan posisi/kedudukan para pihak (sebagai apa) dalam perikatan bersangkutan
- c. Menerangkan dasar (landasan) dari pihak yang bersangkutan

¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015, hlm 76

- d. Akan diketahui bahwa para pihak memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melaksanakan akan tindakan hukum yang dituangkan dalam perikatan yang bersangkutan
- e. Orang akan tahu bahwa para pihak memang mempunyai hak untuk melaksanakan tindakan dalam perikatan yang bersangkutan.²

Komparasi dalam suatu akta sangatlah penting, untuk melihat siapa dan kedudukan subyek hukum dalam hal ini adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan menjadi dasar dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.³ Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 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.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai arti sangat penting dalam transaksi hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, karena mempunyai kegunaan atau manfaat sebagai alat bukti. Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *the function of*

² Ray Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta, Kasaint Blanc, 2003, hlm 106-107

³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016, hlm 67

deed, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *functie akte*, tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan berikut ini. Ada dua fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

1. Alat bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum
2. Dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁴

Akta jual beli yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *akte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual beli.⁵ Jual beli berdasarkan Pasal 1457 K.U.H.Perdata ialah : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Melihat dari Pasal 1457 K.U.H.Perdata tersebut di atas dapat dilihat bahwa unsur-unsur dalam pasal tersebut ialah:

1. Adanya suatu perjanjian
2. Adanya subyek hukum
3. Adanya obyek hukum
4. Adanya laving (penyerahan)

Salim HS berpandangan bahwa jual beli adalah ”suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga,

⁴ Ibid., hlm 75

⁵ Ibid., hlm 113

dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut”.⁶

Melihat dari Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, bahwa yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu berupa jual beli hak atas tanah dan/atau hak milik satuan rumah susun ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai dasar peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah tersebut. Jual beli hak atas tanah harus menggunakan akta otentik, maka *Salim HS* berpendapat bahwa akta jual beli merupakan: “akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun ”.⁷

Jual beli berupa hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta, berbeda dengan luar Daerah Istimewa Yogyakarta. Jual beli berupa hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun di Daerah Istimewa Yogyakarta selalu melihat subyek hukumnya, apakah calon pembeli seorang warga negara Indonesia pribumi atau seorang warga negara Indonesia nonpribumi. Hal tersebut sesuai dengan Instruksi

⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm 49

⁷Salim HS, *Op.Cit.*, hlm 115

Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman *Policy* pemberian hak atas tanah kepada seorang warga negara Indonesia non pribumi.⁸ Instruksi tersebut dikeluarkan oleh kepala daerah setempat pada tanggal 5 Maret 1975 yang inti dari surat instruksi yaitu *dinyatakan bahwa apabila ada warga negara Indonesia non pribumi membeli tanah hak milik rakyat, hendaknya diproseskan sebagaimana biasa, ialah dengan melalui pelepasan hak, sehingga tanahnya kembali menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dan kemudian yang berkepentingan/melepaskan supaya mengajukan permohonan kepada kepala Daerah Istimewa Yogyakarta untuk mendapatkan sesuatu hak.*

Berdasarkan Surat Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 telah membedakan warga negara Indonesia pribumi, ialah penduduk asli warga negara Indonesia yang dari keturunannya sedangkan warga negara Indonesia non pribumi ialah penduduk warga negara Indonesia yang mempunyai darah keturunan, seperti darah keturunan Tionghoa. Aturan tersebut hanya di Daerah Istimewa Yogyakarta yang membuat adanya perbedaan terhadap kepemilikan hak atas tanah dengan membedakan warga negara Indonesia pribumi dan warga negara Indonesia non pribumi. Seorang warga negara Indonesia yang mempunyai darah keturunan seperti darah keturunan Tionghoa yang ingin

⁸ Penyebutan Pribumi dan Non Pribumi hanya terdapat pada Surat Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975. Penyebutan Pribumin dan Non Pribumi telah di hapus dengan di kelurkannya Undang-Undang Nomor 40 tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras Dan Etnis.

memiliki hak atas tanah tidak bisa dengan status Hak Milik melainkan harus Hak Guna Bangunan.

Hal ini, seperti yang dialami oleh seorang warga negara Indonesia non pribumi yaitu keturunan Tionghoa yang bertempat tinggal di Kota Yogyakarta sendiri yang telah membeli sebidang tanah dengan status Hak Milik di Daerah Istimewa Yogyakarta yang terletak di Kota Yogyakarta, Kecamatan Gondokusuman, Kelurahan Terban. Adanya surat Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tersebut, setiap membuat komparasi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mencantumkan frase "*Warga Negara Indonesia Pribumi atau Warga Negara Indonesia Non Pribumi*". Komparasi akta jual beli ialah subyek hukum dalam membuat akta jual beli berdasarkan identitas para pihak berupa kartu tanda penduduk. Frase tersebut ialah bagian dari subyek hukum yang harus dicantumkan dalam komparasi akta jual beli, kerana sangat menentukan jual beli tersebut dapat diproses peralihan haknya atau tidak terhadap hak atas tanah.

Apabila frase tersebut tidak dicantumkan di dalam komparasi akta jual beli, maka akta jual beli tersebut pada saat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat tidak serta merta cacat hukum yang dapat di batalkan maupun batal demi hukum, melainkan akta jual beli tersebut belum bisa diproses peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat. Agar akta jual beli dapat diproses peralihan haknya, maka di sini pihak pembeli wajib membuat suatu instrumen hukum sebagai dokumen tambahan atas permintaan kepala kantor pertanahan setempat berupa surat pernyataan yang menyatakan bahwa atas

tanah tersebut sanggup diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu, akta jual beli di sini sebagai alat hukum “*lavering*” tidak serta merta peralihan hak beralih kepada si pembeli. Akta jual beli ini dalam pembuatannya telah sesuai prosedur dan syarat akta otentik bergantung pada syarat tambahan berupa surat pernyataan.

Jual beli menurut hukum agraria nasional yang mengacu pada hukum adat itu terjadi ketika jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga di bayar dan hak atas tanah diserahkan dengan dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut menunjukkan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru.¹⁰

Peralihan hak atas tanah tidak sama dengan peralihan benda-benda lainnya, yang bisa secara di bawah tangan bahkan secara lisan. Oleh karena itu peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam hal ini peralihan hak atas tanah berupa jual beli. Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, harus dilakukan dengan dibuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan di

⁹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty, 2013, hlm 11

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 330

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah tersebut. Pembuatan akta peralihan dalam hal ini berupa akta jual beli merupakan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, sesuai dengan ketentuan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah melayani masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tersebut dengan membuat akta peralihan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tersebut.¹¹

Peralihan hak atas tanah berupa jual beli yang telah selesai dilakukan peralihan haknya, wajib diikuti pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya dari pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak atas tanah yang dilakukan serta sahnya peralihan tersebut. Karena tata usaha Pejabat Pembuat Akta Tanah sifatnya tertutup untuk umum, sehingga pembuktian perpindahan hak atas tanah yang bersangkutan berlakunya terbatas pada para pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Oleh karena

¹¹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, Op.Cit., hlm 145

itu, agar pihak lain juga mengetahui, maka peralihan hak yang dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut perlu didaftarkan. Didaftarkanya peralihan hak tersebut, maka akan diperoleh alat bukti yang kuat berupa sertifikat atas nama penerima hak yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah di kantor pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum.¹²

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa obyek-obyek pendaftaran tanah yang harus didaftarkan peralihan haknya. Hak Milik sendiri mempunyai sifat yang berbeda dengan Hak Guna Bangunan. Sifat Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya untuk segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan secara khusus.¹³ Hak Milik berdasarkan Pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai setiap orang, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA, sedangkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri-sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat di perbaharui haknya bila mana sudah habis jangka waktunya. Subyek hukum atau yang di perbolehkan memiliki Hak Guna

¹² Ibid, hlm 183-184

¹³ Boedi Harsono, Op.cit., hlm 820

Bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Oleh karena itu, jual beli di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang dilakukan oleh warga negara Indonesia pribumi dengan warga negara Indonesia non pribumi dengan adanya perbedaan terhadap subyek hukum yang tertuang dalam komparisi akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap harus didaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah tersebut, karena pendaftaran tersebut menimbulkan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Adanya perbedaan terhadap subyek hukum di dalam komparisi akta jual beli dalam hal kepemilikan hak atas tanah di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis. Peraturan ini memberikan hak yang sama, sesama warga negara Indonesia sebagai subyek hukum yang tidak membeda-bedakan ras etnis serta golongan keturunan dalam kepemilikan hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia tidak terkecuali di Wilayah Daerah Instimewa Yogyakarta. Dari masalah-masalah yang diuraikan di atas oleh penulis, penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut dengan judul “IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN KETURUNAN TIONGHOA DALAM KOMPARISI (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat di simpulkan dua permasalahan yang akan di teliti dan di bahas, berikut adalah rumusan masalah yang akan di kaji oleh peneliti:

1. Bagaimanakah formulasi akta otentik jual beli tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta bagi keturunan tionghoa?
2. Bagaimanakah implikasi komparasi akta otentik jual beli tanah yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. untuk mengetahui dan memahami formulasi akta otentik jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta
2. Untuk mengetahui dan memahami implikasi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menyebutkan keturunan tionghoa dalam komparasi akta jual beli

D. MANFAAT PENELITIAN

Penulisan berupa tesis ini dapat di harapkan bagi penulis sendiri mempunyai manfaat secara akademis maupun secara praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat secara akademis
 - a. Penelitian yang berupa tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran atau solusi dalam bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Penelitian yang berupa tesis ini diharapkan dapat menambah bahan kepustakaan bagi peneliti lain yang akan meneliti lebih lanjut tentang

komparisi akta jual beli yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa dalam hal pendaftaran tanah.

2. Manfaat secara praktis

- a. Bagi PPAT dan BPN: diharapkan dapat menambah pemahaman, masukan, saran maupun wawasan terkait tentang komparisi akta jual beli yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa dalam hal pendaftaran tanah.
- b. Bagi masyarakat khususnya keturunan tionghoa: diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman terkait dengan komparisi akta jual beli yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa dalam hal pendaftaran tanah.

E. ORISINALITAS PENELITIAN

Sebagai bentuk orisinalitas penulisan penelitian ini, penulis telah melakukan pencarian dan pengkajian terhadap beberapa tulisan yang terkait dengan “IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN KETURUNAN TIONGHOA DALAM KOMPARISI (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)” meskipun demikian isi dari penelitian ini tidak sama dengan penelitian-penelitian yang telah di publikasikan. Adapun penelitian yang telah di publikasikan sebagai berikut:

- 1) Skripsi yang dibuat oleh saudara Firdausi Safitri, tahun 2016 yang berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi

Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta”¹⁴. kesimpulan dari penelitian ini adalah instruksi kepala daerah DIY No. K/898//I/A/75 tentang penyeragaman policy pemberian hak atas tanah dianggap bertentangan dengan peraturan-peraturan yang ada di atasnya. Diantara peraturan tersebut adalah: Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang wenang oleh siapapun. UU No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria. UUNo. 12 tahun 2006 tentang kewarganegaraan republik Indonesia. UU NO. 40 tahun 2008 tentang penghapusan diskriminasi ras dan etnis. Instruksi tersebut bahkan bukan termasuk hirarki perundang-undangan, namun dengan kekuatan dari UU no. 12 tahun 2012 tentang keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta maka sultan berhak mengatur sendiri tanahnya. Instruksi tersebut adalah produk legislasi semu yang merupakan kebijakan dari sri sultan hamengku bowono IX dalam melindungi rakyatnya yang lemah. Walaupun instruksi tersebut masih berlaku dan banyak warga keturunan Tionghoa menentang, namun pada realitanya terjadi penyelundupan (pelanggaran hukum). Beberapa warga keturunan Tionghoa di beberapa wilayah di daerah istimewa Yogyakarta dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan cara mengganti nama di KTP serta memberikan uang lebih kepada oknum notaris. Meskipun tidak

¹⁴ Firdausi Safitri, *Tinjauan Yuridis Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta

banyak notaris yang berani melakukan hal tersebut karena melanggar kedisiplinan etik. Tidak dipungkiri juga bahwa banyak notaris yang kecolongan, tidak mengetahui bahwa yang mengajukan sertifikat hak milik adalah warga keturunan Tionghoa. Hingga saat ini instruksi kepala daerah DIY No. K/898/I/A/75 tentang penyeragaman policy pemberian hak atas tanah masih berlaku dan belum dicabut oleh sri sultan hamengku bowono IX, meskipun telah ditentang.

- 2) Tesis yang dibuat oleh saudara Westi Agraristanti, tahun 2009 yang berjudul “Pemberian Hak Atas Tanah Kepada WNI Nonpribumi Setelah Berlakunya Undang-Undang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”¹⁵. Kesimpulan dari penelitian ini adalah WNI nonpribumi belum bisa mendapatkan hak milik atas tanah. WNI nonpribumi harus melakukan pelepasan, dengan membayar ganti rugi dan persyaratan lain sesuai ketentuan, kemudian mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan. Undang-Undang nomor 40 tahun 2008 telah berlaku secara nasional dalam konsiderannya belum menyentuh UUPA pada umumnya dan kebijakan bidang pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta pada khususnya. Peran PPAT dan BPN Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Kepada WNI Nonpribumi di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah memberi pemahaman, informasi, saran hukum, tidak

¹⁵ Westi Agraristanti, *Pemberian Hak Atas Tanah Kepada WNI Nonpribumi Setelah Berlakunya Undang-Undang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

melakukan pembuatan akta yaitu membantu WNI nonpribumi mendapatkan hak atas tanah sesuai ketentuan Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu melakukan pelepasan. Faktor Yang Menjadi Pertimbangan Pemerintah Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Kepada WNI Nonpribumi di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah : a. Faktor Historis : UUPA berlaku di DIY pada tanggal 24 September 1984, tetapi tidak menghapus Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang pembentukan DIY. b. Faktor Ekonomis : Tingkat pendapatan dan taraf hidup masyarakat Indonesia khususnya DIY, dalam hal ini pribumi masih dibawah kelompok nonpribumi. Sehingga terjadi kesenjangan sosial yang mengakibatkan kecemburuan sosial. c. Faktor Sosiologis : DIY dipastikan terus mengalami perubahan sosial. Masyarakat kini memasuki fase masyarakat berwajah ganda, disatu sisi masyarakat selalu tersusun secara hierarkis, mengikuti pola hubungan *patron-client* dimasa lalu, dan disisi lain telah hadir dalam kepadatan yang semakin tinggi masyarakat yang memiliki corak horizontal yang kuat. d. Faktor Yuridis : Keistimewaan DIY dalam tatanan yuridis formal merujuk pada amanat Sri Paduka Ingkeg Sinuwun Kanjeng Sultan dan amanat Sri Paduka Kanjeng Gusti Pangeran Adipati Ario Paku Alam.

Dari beberapa penelitian yang telah peneliti sebutkan di atas, maka adanya kesamaan di bagian subyek penelitian yaitu keturunan Tionghoa. Namun

penelitian ini terdapat perbedaan dari penelitian-penelitian di atas serta penelitian lain karena penelitian ini lebih memfokus kepada:

1. Proses pendaftaran akta jual belinya bagi golongan Tionghoa di Yogyakarta.
2. Implikasi terhadap komparasi akta otentik jual beli yang tidak menyebutkan keturunan Tionghoa di Yogyakarta.

F. KERANGKA TEORI

1. Teori Kewenangan

Pengertian wewenang yang dikemukakan oleh *Andi Hamzah*, yaitu serangkaian hak yang melekat pada jabatan atau seorang pejabat umum mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaan dapat terlaksana dengan baik, hak dan kekuasaan, kompetensi, yuridiksi, dan otoritas.¹⁶ *Philipus M. Hadjon* menyatakan bahwa istilah wewenang atau kewenangan sering disamakan dengan istilah *bevoegdheid* dalam istilah hukum Belanda. Kalau dilakukan pengkajian secara cermat, ada perbedaan antara istilah wewenang atau kewenangan dengan *bevoegdheid*. Perbedaan dalam karakter hukumnya, istilah *bevoegdheid* digunakan baik dalam konsep hukum privat maupun konsep hukum publik, sedangkan dalam konsep hukum Indonesia, istilah wewenang atau kewenangan digunakan dalam konsep hukum publik. Dalam Hukum Tata Negara, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtmacht*). Jadi, dalam konsep hukum publik,

¹⁶ *Andi Hamzah, Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm 633

wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Oleh karena itu, konsep wewenang merupakan konsep dalam hukum publik.¹⁷ Sependapat dengan *Philipus M. Hadjon, S.F. Marbun* menyatakan bahwa wewenang mengandung arti kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau dengan perkataan lain, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan atau perbuatan hukum.¹⁸ Hal senada juga diutarakan oleh *Ateng Syafrudin* tentang unsur-unsur yang harus terpenuhi dalam kewenangan yang telah dikutip oleh *Ridwan HR* ialah:

1. Adanya kekuasaan formal
2. Kekuasaan diberikan oleh undang-undang¹⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum mempunyai wewenang atau kewenangan, yaitu mempunyai kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan. Wewenang atau kewenangan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta dinyatakan sah apabila didasarkan pada peraturan perundang-undangan.²⁰ Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 3

¹⁷ Philipus M. Hadjon, Tentang Wewenang, *Majalah Yuridika*, No.5 Dan 6 Tahun XXII, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, September-Oktober 1997, hlm 1

¹⁸ S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara Dan Upaya Administrasi Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997, hlm 154

¹⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 110

²⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm 112

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Kewenangan pejabat pembuat akta tanah dalam melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berupa akta sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah yang dimaksud di dalam pasal 2 ayat (2) ialah:

1. Jual beli
2. Tukar-menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

2. Akta Jual Beli

Dalam melaksanakan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta. Istilah atau kata akta dalam Bahasa Belanda disebut *akte* atau *akta* dan dalam Bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologis, menurut *S.J. Fachema Andreas*, kata akta berasal dari Bahasa Latin yaitu *acta* berarti *geschrift* atau surat.²¹ Menurut *R. Subekti* dan *R. Tjitrosudibio*, kata akta berasal dari kata *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata *actum*

²¹ Suhatjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Majalah Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Desember 1995, hlm 128

yang berasal dari Bahasa Latin, yang berarti perbuatan-perbuatan.²² *A. Pitlo* yang dikutip oleh *Suharjono* mengemukakan akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk digunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²³ Menurut *Sudikno Mertokusumo*, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁴ Pengertian akta disebutkan dalam Pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Regelement (HIR) Staat sblad* tahun 1941 Nomor 84, yaitu surat diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat oleh seseorang atau pejabat yang berwenang yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa perdata.²⁵

Akta jual beli yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *deed of sale and purchase*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *akte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula

²² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, Pradnja Paramita, Jakarta, 1980, hlm 9

²³ Suharjono, *Op.Cit.*, hlm 43

²⁴ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm

²⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 126-127

yang berkaitan dengan jual beli.²⁶ Jual beli hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan menggunakan bukti tertulis berupa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tanpa akta jual beli maka jual beli tersebut belum sah dan belum dapat didaftarkan peralihan haknya di kantor pertanahan setempat dimana letak tanah tersebut. Hal ini, sesuai dengan bunyi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan:

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

G. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan suatu penelitian hukum pada dasarnya diperlukannya suatu data-data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sebagai karya ilmiah. Agar peneliti mampu mendapatkan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan maka peneliti menggunakan suatu metode yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala, dengan jalan menganalisisnya dan dengan mengadakan pemeriksaan secara mendalam terhadap fakta-fakta tersebut.²⁷ Dengan demikian metode penelitian hukum sebagai mana yang dipaparkan para pakar hukum adalah sebagai berikut :

Menurut *Soerjono Soekanto*, penulisan hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan

²⁶ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm113

²⁷ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm 2

jalan menganalisisnya. Menurut *Soetandyo Wignyosoebroto*, penelitian hukum adalah upaya untuk mencari dan menemukan jawaban yang benar (*right answer*) dan/atau jawaban yang tidak sekali-kali keliru (*true answer*) mengenai suatu permasalahan.²⁸ Dengan begitu tanpa metode atau metodologi, seorang peneliti tidak akan bisa menemukan suatu permasalahan yang timbul untuk dianalisis dan dipecahkan, sehingga peneliti tidak bisa memberikan solusi-solusi terhadap permasalahan-permasalahan tersebut.

1. Obyek penelitian

Obyek penelitian ini adalah Implikasi Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyebutkan Keturunan Tionghoa Dalam Komparasi (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)

2. Subyek penelitian

Subjek penelitian ialah sumber data yang diperoleh peneliti di dalam penelitian ini sebagai bahan kajian. Yang akan menjadi subyek penelitian atau pihak-pihak pada penelitian ini, yaitu semua pihak yang berkaitan dengan masalah penelitian ini, ialah sebagai berikut:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Yogyakarta yang telah membuat akta jual beli bagi keturunan Tionghoa

3. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang di gunakan pada penelitian ini ialah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang tidak menggunakan

²⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penulisan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 18.

model matematik, model statistik, dan ekonometrik atau model-model tertentu lainnya, namun penelitian kualitatif terbatas pada teknik pengolahan datanya, yang kemudian melakukan uraian dan penafsiran.²⁹

4. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian pada penelitian ini dengan pendekatan yuridis sosiologis, yang artinya mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.³⁰ Penelitian yuridis sosiologis ini lebih menitikberatkan pada bagaimana bekerjanya hukum di dalam masyarakat berupa penerapan hukum peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria di Indonesia.

Pendekatan penelitian ini dengan cara penelitian di lapangan yaitu dengan menggunakan metode pendekatan sosiologis, karena dalam melaksanakan penelitian ini, peneliti mengadakan penelitian langsung di lapangan yaitu menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yang dimaksud pada penelitian ini ialah data yang di dapat atau dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan oleh peneliti itu sendiri secara langsung di lapangan melalui wawancara/interview atau hasil pengisian kuesioner.³¹ Interview adalah usaha mengumpulkan informasi dengan

²⁹ M. Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002, hlm 98

³⁰ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm 47

³¹ Ma'ruf Abdullah, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Untuk Ekonomi, Manajemen, Komunikasi, Dan Ilmu Sosial Lainnya*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, hlm 246

mengajukan pertanyaan secara lisan, untuk dijawab secara lisan pula.³² Data sekunder adalah data primer yang telah dioleh lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain.³³

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data pada penelitian ini berdasarkan sumber pengambilannya berupa data primer dan data sekunder. Data primer dan data sekunder ialah sebagai berikut:

- a. *Data primer* adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh peneliti yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya. Data primer ini disebut juga data asli atau data baru.³⁴ Data primer pada penelitian ini berupa wawancara yang dilakukan oleh peneliti sendiri kepada para subyek yang akan diteliti.
- b. *Data sekunder* adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan penelitian terdahulu. Data sekunder disebut juga data tersedia.³⁵ Data sekunder pada penelitian ini berupa kepustakaan, literatur-literatur hukum, dokumentasi, dan tulisan karya ilmiah yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

³² H. Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1983, hlm 111

³³ Ibid, hlm 247

³⁴ M. Iqbal Hasan, *Op.Cit.*, hlm 82.

³⁵ Ibid, hlm 82.

6. Metode Pengolahan dan Penyajian Data

Data-data yang penulis kumpulkan belum mempunyai tujuan dan arti bagi penelitian ini. Dalam penelitian ini belum bisa ditarik sebuah kesimpulan apapun sebab data-data yang penulis kumpulkan masih dalam bahan mentah yang perlu pengolahan pengkajian intensif dan kontinyu.

Selanjutnya peneliti melakukan pemeriksaan, menganalisis data-data yang didapatkan agar dapat dipertanggungjawabkan. Setelah data-data dirasa cukup untuk diteliti maka peneliti mengolah dan menyajikan dengan cara menguraikannya dengan menyusun secara runtut dan sistematis dalam bentuk kalimat.

7. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah di dapat sebelumnya.³⁶ Jadi metode analisis yang digunakan oleh peneliti pada penelitian ini adalah metode analisis yuridis, yaitu menganalisa peristiwa-peristiwa hukum dari data-data yang telah disebutkan di atas berupa teori laving, teori obligatoir dan teori pendaftaran yang berkaitan dengan materi penelitian ini yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan.

³⁶ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, hlm 183

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

A. Teori Obligatoir dan Lavering

Perikatan sebagaimana diatur dalam K.U.H.Perdata Pasal 1313 juncto Pasal 1233 yang disebut juga dengan perikatan *obligatoir* (*obligative overeenkomst*). Dimana Para pihak atau salah satu pihak mempunyai kewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu penyerahan prestasinya sendiri bisa saja atau mungkin baru dilakukan kemudian. Sistem hukum K.U.H.Perdata Indonesia membedakan adanya dua perbuatan hukum yang menimbulkan sebuah perikatan, ialah perbuatan yang menimbulkan perikatan yang disebut perikatan "*obligatoir*" dan perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan "*lavering*" penyerahan atas obyek yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak.³⁷

Perikatan *obligatoir* adalah perikatan dimana para pihak yang bersepakat mengikatkan dirinya bahwa salah satu pihak melakukan penyerahan benda kepada pihak lain. Menurut sistem K.U.H.Perdata Indonesia, jual beli masuk dalam kategori perikatan obligatoir. Perikatan jual beli baru melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Jual beli belum mengakibatkan beralihnya Hak Milik

³⁷ Menurut pendapat Prof Subekti, sistem semacam itu dikenal dengan sebutan sistem abstrak, yaitu sistem yang dianut di Jerman. Paham hukum "*lavering*" yang dikonstruksikan sebagai suatu *zakelijke overeenkomst*" sudah dilepaskan hubungannya dengan perjanjian obligatoir yang berdiri sendiri.

benda dimaksud dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan perikatan yang bersifat konsensual. Fase berikutnya adalah penyerahan "*lavering*" Hak Milik atas barang tersebut. Setelah ada penyerahan baru Hak Milik atas benda dimaksud beralih kepada pembeli.³⁸

Di dalam membuat suatu perikatan "*lavering*" penyerahan suatu bendah maupun perikatan *obligatoir* yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak, maka perikatan tersebut harus ada tolak ukur ke absahan suatu perikatan. Tolak ukur tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata yang berbunyi:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Ke empat unsur sahnya perjanjian tersebut dalam membuat suatu perikatan jual beli harus terpenuhi, agar perikatan tersebut tidak cacat hukum yang dapat dibatalkan maupun batal demi hukum. Unsur pertama, Kata *sepakat* dalam membuat perikatan adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang di katakan memberikan persetujuan atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.³⁹ Unsur kedua, *Kecakapan* seseorang dalam membuat suatu perikatan dapat di artikan seseorang tersebut dapat di katakan dewasa (tidak dalam pengampuan maupun perwalian). Pasal 1329 K.U.H.Perdata dinyatakan bahwa:

³⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 80

³⁹ Ibid, hlm 168

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

Berdasarkan Pasal 1330 K.U.H.Perdata bahwa seseorang dikatakan tidak cakap atau dilarang membuat suatu perikatan-perikatan ialah:

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Orang-orang yang cakap dalam hal ini di katakan dewasa yang dapat membuat suatu perikatan-perikatan hubungan keperdataan, merujuk pada Pasal 330 K.U.H.Perdata bahwa dewasa ialah seseorang yang telah berumur 21 tahun atau telah menikah. Dewasa menurut Pasal 4 huruf h Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia ialah seseorang yang telah berumur 18 tahun atau telah menikah.

Unsur ketiga, *suatu hal tertentu* dimana seseorang dalam membuat suatu perikatan atau hubungan keperdataan dengan orang lain harus mempunyai obyek tertentu yang di perjanjikan. Obyek yang di perjanjian harus jelas. Pasal 1333 K.U.H.Perdata disebutkan bahwa:

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Maksud dari Pasal 1333 K.U.H.Perdata tersebut ialah perikatan tersebut menentukan apa obyek yang akan di perjanjikan oleh kedua belah pihak. Obyek perikatan menurut *Ridwan Khairandy* adalah prestasi. Pokok persoalan di dalam

perikatan ialah prestasi. Prestasi harus tertentu atau setidaknya harus dapat ditentukan.⁴⁰

Unsur keempat, *suatu sebab yang halal* ialah di mana para pihak yang melakukan perikatan tersebut dalam pemenuhan prestasinya atau obyek yang di perjanjikan harus halal yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau ketertiban umum maupun kesusilaan. Menurut *J.Satrio* ketertiban umum ialah sebagai hal-hal yang berkaitan dengan masalah kepentingan umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat dan juga keresahan dalam masalah ketatanegaraan.⁴¹

unsur-unsur sahnya suatu perikatan yang wajib ada dalam pembuatan suatu perikatan berdasarkan Pasal 1320 K.U.H.Perdata, yang telah di uraikan di atas juga telah dipertegas oleh *Abdulkadir Muhammad* yang menguraikan unsur-unsur dalam suatu perikatan, sebagai berikut:

- a. Adanya pihak-pihak, minimal dua orang yang terdiri subyek hukum berupa manusia kodrati dan badan hukum (*recht person*). Dalam hal para pihak manusia, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap.
- b. Ada persetujuan antara pihak berdasarkan kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar (*bargaining*) atau konsensus dalam suatu perjanjian.
- c. Ada satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum kebiasaan yang diakui masyarakat dan kesusilaan.

⁴⁰ Ibid, hlm 186

⁴¹ J.Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 41

- d. Adanya prestasi yang harus dilaksanakan oleh satu pihak dan dapat dituntut oleh pihak lainnya, begitu juga sebaliknya.
- e. Adanya bentuk tertentu, yang dapat dibuat secara tertulis dalam suatu akta, otentik maupun di bawah tangan, bahkan dapat dibuat secara lisan.
- f. Adanya syarat-syarat tertentu menurut undang-undang, agar suatu perikatan yang dibuat menjadi sah.⁴²

Sedangkan menurut *Ahmadi Miru*, menguraikan unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perikatan, yaitu:

- a. Unsur *esensialia*, adalah unsur yang harus ada dalam suatu perikatan, karena jika tidak ada unsur ini maka kontrak tidak ada.
- b. Unsur *naturalia*, adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga jika tidak diatur oleh para pihak dalam perikatan, maka undang-undang yang mengaturnya.
- c. Unsur *aksidentalialia*, adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam perikatan, yang bukan merupakan unsur esensial dalam perikatan.⁴³

Selain unsur-unsur sahnya suatu perikatan yang tidak kalah pentingnya dalam suatu perikatan itu sendiri adalah adanya asas-asas dalam perikatan. Menurut *Mahadi*, kata asas atau prinsip identik dengan *principle* dalam Bahasa Inggris yang erat kaitannya dengan istilah *principium* (kata latin). *Principium*

⁴² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm 78

⁴³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 31-32

berarti permulaan, awal, mula, sumber, asal, pangkal, pokok, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal, yang hendak dijelaskan. Dalam arti tersebut, kata *principle* dipahami sebagai sumber yang abadi dan tetap dari banyak hal, aturan atau dasar bagi tindakan seseorang, suatu pernyataan (hukum, aturan, kebenaran) yang dipergunakan sebagai dasar untuk menjelaskan sesuatu peristiwa.⁴⁴

Asas-asas dalam hukum perikatan sebagai landasan utama dalam membuat suatu perikatan adalah sebagai berikut:

1. Asas konsensualitas

Asas konsensualitas berasal dari kata latin "*consensus*" yang artinya sepakat. Dalam membuat perikatan disyaratkan adanya konsensus, yaitu para pihak sepakat atau setuju mengenai prestasi yang di perjanjikan. Dengan adanya asas konsensualitas berarti perikatan di katakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁴⁵ Asas konsensualitas terkandung dalam Pasal 1320 ayat (1) K.U.H.Perdata yang mengharuskan adanya kata sepakat di antara para pihak yang membuat perikatan. Asas konsensualitas juga terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) K.U.H.Perdata yang memuat ketentuan imperatif, yaitu perikatan yang telah dibuat secara sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan ditentukan oleh undang-undang.

⁴⁴ Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm 119

⁴⁵ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm 90

2. Asas kebebasan membuat perikatan

Asas kebebasan membuat perikatan dikenal dengan istilah "*Partij Otonomie*" atau "*Freedom Of Contract*" atau "*Liberty Of Contract*". Istilah kedua lebih umum digunakan dari pada istilah pertama dan ketiga. Asas kebebasan membuat perikatan ini adalah asas yang universal, artinya dianut oleh hukum perikatan di semua negara pada umumnya. Asas kebebasan membuat perikatan terkandung dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata, yang memuat ketentuan-ketentuan normatif, sebagai berikut:

- a. Semua perikatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- b. Perikatan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Perikatan-perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik

Selain dibatasi oleh ketentuan normatif dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata, kebebasan membuat perikatan juga dibatasi oleh ketentuan limitatif dalam Pasal 1337 K.U.H.Perdata, karena pasal ini melarang perikatan yang substansinya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jadi setiap perikatan yang disepakati tetap sah apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

3. Asas kekuatan mengikat perikatan

Asas kekuatan mengikat perikatan mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah mereka ikat satu sama lain dalam perikatan mereka buat. Asas hukum ini disebut juga asas *Pacta Sunt Servanda*, yang secara konkrit dapat dicermati dalam Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata yang memuat ketentuan imperatif yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁴⁶ Herlien Budiono berpendapat bahwa adagium *Pacta Sunt Servanda* yang berasal dari Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perikatan yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.⁴⁷

4. Asas itikad baik

Itikad baik dalam membuat suatu perikatan tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) K.U.H.Perdata yang berbunyi "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Makna itikad baik menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan yang baik. Menurut Agus Yudha Hernoko, pemahaman itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) K.U.H.Perdata tidak harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa itikad baik hanya muncul sebatas pada tahap pelaksanaan perikatan. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses perikatan, artinya itikad baik

⁴⁶ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak (Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm 81-82

⁴⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm 102

harus melandasi hubungan para pihak pada tahap praperikatan, perikatan, dan pelaksanaan perikatan. Jadi fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) K.U.H.Perdata bersifat dinamis melingkupi keseluruhan proses perikatan tersebut.⁴⁸ Itikad baik dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata kemudian dilanjutkan dengan Pasal 1339 K.U.H.Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga kepada segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Dari ketentuan pasal tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa urutan kekuatan mengikatnya perjanjian adalah sebagai berikut: a) isi kontrak itu sendiri. b) kepatutan atau itikad baik. c) kebiasaan. d) undang-undang.⁴⁹

5. Asas keseimbangan

Kata "keseimbangan" menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, berarti keadaan seimbang. Dalam hubungannya dengan perikatan, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perikatan. Keseimbangan yang merujuk pada Pasal 1320 K.U.H.Perdata, hanya jika dalam keadaan *In Concreto* ada keseimbangan dan keserasihan, maka tercapailah kesepakatan atau konsensus yang sah antara para pihak.⁵⁰

6. Asas kepercayaan

⁴⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, Laksbang Mediatama Bekerjasama Dengan Advokat Hufron Dan Hans Simaela, Yogyakarta, 2008, hlm 121

⁴⁹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm 134

⁵⁰ Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.*, hlm 97

Asas kepercayaan sangat penting dalam membuat suatu perikatan, karena kepercayaan ini menimbulkan keyakinan antara para pihak yang membuat perikatan. Adanya kepercayaan yang diberikan oleh para pihak, maka perikatan yang dibuat mudah di laksanakan dan mudah di taati oleh kedua belah pihak. Kepercayaan ini harus di tumbuhkan di awal-awal perikatan. Dengan adanya kepercayaan, kedua belah pihak mengikatkan dirinya kepada perikatan yang telah dibuatnya sebagai undang-undang sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata. Menurut *J.Satrio* asas kepercayaan, ketika salah satu pihak tidak tau, tetapi kalau sebagai orang normal seharusnya tahu, bahwa pihak yang lainnya itu salah ucap/tulis, maka pernyataan pihak yang salah ucap/tulis tidak harus menuntut pemenuhan prestasinya dan menganggap bahwa salah ucap/tulis bukan bagian dari suatu perikatan.⁵¹

Unsur-unsur dan asas-asas yang telah dijelaskan diatas adalah sebagai landasan utama sahnyanya suatu perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak serta timbulnya penyerahan "*lavering*" atas kebendaan yang telah diperjanjikan. Perikatan yang berdasarkan K.U.H.Perdata Pasal 1313 juncto Pasal 1233 tidak hanya sebatas obligatoirnya saja, melainkan juga adanya "*lavering*" penyerahan atas suatu barang tersebut. Oleh karena itu, paham hukum yang seperti ini secara nyata yang diterapkan dalam model perbuatan hukum yang dianut Indonesia, sehingga setiap perbuatan hukum yang dilakukan tidak serta

⁵¹ J.Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 210

merta menimbulkan peralihan hak atas barang tersebut, yang akan membawa akibat hukum lain. Norma aturan tersebut dapat dilihat dalam Pasal-Pasal

K.U.H.Perdata sebagai berikut:

- a. Pasal 616 K.U.H.Perdata menyatakan bahwa "penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak di lakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti di tentukan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku"
- b. Pasal 1457 K.U.H.Perdata menyatakan bahwa "jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".
- c. Pasal 1459 H.U.H.Perdata menyatakan bahwa "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku"
- d. Pasal 584 H.U.H.Perdata menyatakan secara tegas bahwa salah satu cara untuk mendaptkan hak milik adalah dengan cara penyarahan atau "*laving*". Tanpa adanya *laving* maka hak milik tidak dapat menyebabkan suatu titel yang sah. Akan tetapi rumusan Pasal ini berkaitan erat dengan suatu perbuatan hukum "asal" yang sering di sebut sebagai alas hak atau dari rumusan Pasal tersebut di terangkan dengan kata-kata "berdasarkan suatu titel yang sah" yang dilakukan oleh orang yang berhak berbuat atau berkehendak bebas.
- e. Pasal 1338 K.U.H.Perdata menyebutkan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".
- f. Pasal 1339 K.U.H.Perdata menyebukan bahwa "suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang".⁵²

Dalam konsep penyerahan terdapat dua obyek yang dialihkan, yaitu hak milik atas barang atau penguasaan atas barang. Dua obyek ini tergantung dari

⁵² Agus Pandoman, Pada Keterangan Saksi Ahli Perkara Perdata Nomor 119/Pdt/G/2016/PN YK Pengadilan Negari Yogyakarta, tanggal 9 Februari 2017

jenis perikatan yang mendasarinya. Perikatan yang berupa perjanjian ada dua jenis yaitu perjanjian yang sengaja diadakan untuk mengalihkan:

- a) Hak milik atas barang, misalnya pada jual beli, tukar menukar, hibah
- b) Penguasaan atas barang, sedangkan hak milik tetap pada pemiliknya, misalnya pada sewa menyewa, pinjam pakai

Berdasarkan ketentuan Pasal 584 K.U.H.Perdata yang berbunyi:

Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan; karena daluarsa; karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan kerana penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata, untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.

Peristiwa perdata adalah perikatan, yaitu hubungan kewajiban dan hak yang timbul karena perjanjian, atau karena undang-undang. Tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak ialah beralihnya hak milik dan/atau penguasaan atas barang. Supaya tujuan ini dapat tercapai di perlukan perbuatan hukum yang nyata, yang sengaja dilakukan oleh pemilik sebagai pelaksanaan perikatan, sehingga dengan demikian beralihlah hak milik dan/atau penguasaan atas barang kepada pihak lain. Perbuatan nyata tersebut harus dilakukan oleh orang yang berhak yaitu pemilik barang atau orang lain yang mendapatkan kuasa dari pemilik barang.

Di dalam jual beli Hak Milik atas tanah berdasarkan Pasal 23 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal ini menyebutkan bahwa sahnya peralihan Hak Milik atas tanah, ketika adanya peristiwa perdata yang nyata atau riil berupa

penyerahan “*levering*” serta dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat dimana letak tanah tersebut. Begitu juga jual beli Hak Milik atas tanah pada Pasal 26 UUPA di kenal dengan istilah 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.⁵³

Hak Milik atas tanah sendiri dalam penyerahanya “*laving*” harus didaftarkan, kerana Hak Milik atas tanah sendiri tergolong benda tak bergerak.

Benda tak bergerak berdasarkan Pasal 506 K.U.H.Perdata disebutkan bahwa:

1. Pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya
2. Penggilingan-penggilingan, kecuali apa yang nanti akan di bicarakan dalam Pasal 510
3. Pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah-buah pohon yang belum dipetik, demikian pun barang-barang tambang seperti: batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda-benda itu belum terpisah dan digali dari tanah
4. Kayu tebang dari kehutan-hutan dan kayu dari pohon yang berbatang tinggi, selama kayu-kayuan itu belum dipotong
5. Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangun rumah

Di dalam penyerahan “*laving*” terhadap hak milik atas tanah yang tergolong dalam benda tidak bergerak harus di lakukan pendaftaran balik nama.

Pendaftaran balik nama terhadap Hak Milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut apa

⁵³ Anita D.A Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, PT Alumni, Bandung, 2013, hlm 185

yang terkandung dalam asas-asas hukum benda yang menjadi dasar penorma-an hukum kebendaan, yaitu:

1. Asas hukum kebendaan merupakan hukum memaksa/tidak dapat disimpangi
2. Asas hak kebendaan dapat dipindah tangankan/dialihkan
3. Asas individualitas
4. Asas totalitas/menyeluruh atas benda
5. Asas tidak dapat dipisahkan
6. Asas prioritas
7. Asas percampuran
8. Asas pengaturan dan perlakuan yang berbeda terhadap benda yang bergerak
9. Asas publisitas
10. Asas sifat perjanjiannya sebagai perjanjian kebendaan⁵⁴

B. Macam-Macam Hak Atas Tanah

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak yang paling kuat dari sekian banyak macam hak atas tanah. Hak Milik merupakan hak yang dapat di wariskan secara turun-temurun dan terus menerus tanpa ada keharusan untuk adanya permohonan apabila terjadi peralihan hak kepemilikan. Menurut Pasal 570 K.U.H.Perdata Hak Milik dirumuskan sebagai hak untuk menikmati kegunaan suatu hak kebendaan dengan leluasa sepanjang tidak mengganggu hak orang lain, semuanya itu tentu dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak untuk kepentingan umum sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku dan tentunya

⁵⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 40

dengan pemberian ganti rugi.⁵⁵ *Turun temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat diteruskan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. *Terkuat* artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibanding dengan hak-hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.⁵⁶ Selain yang paling kuat terpenuh dan turun temurun, hak milik atas tanah juga Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hal ini meskipun tidak mutlak sama, dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA, yang harus dinyatakan “*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”.

⁵⁵ Moh. Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 2014, hlm 1

⁵⁶ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press, 2016, hlm 82

Dari ketentuan selanjutnya mengenai Hak Milik yang diatur dalam UUPA,

Pasal 21 dinyatakan bahwa subyek Hak Milik adalah:

- a) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- b) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
- c) Orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena warisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kerwarganegaraan asing, ia tidak dapat mempunyai tanah hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Dapat diketahui pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.⁵⁷ Selain Pasal 21 UUPA yang telah di jelaskan di atas, badan-badan hukum yang dikecualikan untuk dapat memiliki Hak Milik terhadap hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu:

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pasal-pasal 2, 3, dan 4 peraturan ini:

⁵⁷ Anita D.A Kolopaking, *Op.Cit.*, Hal 66-67

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 tahun 1958 (lembaran negara tahun 1958 nomor 139)
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri agama
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri kesejahteraan sosial.

Terjadinya Hak Milik karena adanya peristiwa perdata berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UUPA salah satunya ialah melalui jual beli. Menurut Pasal 1458 K.U.H.Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual/pembeli mengenai suatu barang dan harga. Jelasnya jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah para pihak mencapai kata sepakat (antara penjual dengan pembeli) tentang hak kebendaan tersebut dan harganya, meskipun hak kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang disetujui antara penjual dan pembeli tidak akan mungkin terjadi jual beli.

Benda atau barang apa saja yang menjadi obyek jual beli yang penting benda itu berwujud yang dapat dinilai dengan uang. Pengertian tersebut sesuai pula dengan yang dikehendaki Pasal 1332 K.U.H.Perdata yang menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek/pokok persetujuan dan jual beli terjadi setelah Hak Milik itu berpindah sesudah barang yang dibeli diserahkan. Ketentuan jual beli seperti tersebut di atas juga berlaku di dalam hukum adat seperti terlihat dari yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 4 Desember 1956 Nomor 271 K/Sip/1956 disebutkan bahwa sifat riil perjanjian jual beli menurut hukum adat tidak cukup hanya dengan lisan saja,

tetapi memerlukan catatan yang menyebutkan telah terjadi jual beli dan telah terjadi “*lavering*” atau penyerahan barang yang di jual dari penjual kepada pembeli.⁵⁸ Perjanjian jual beli menurut K.U.H.Perdata hanya baru menimbulkan obligatoirnya saja yaitu hanya membebaskan kewajiban bagi para pihak, sehingga dengan perjanjian di situ baru menimbulkan perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum yang menjadi dasar (alas hak) perbuatan penyerahan.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Subyek hukum atau yang di perbolehkan untuk memiliki Hak Guna Usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 28 ayat (3) UUPA jo Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan. Beralihnya Hak Guna Usaha dengan cara pewarisan harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh ahli waris atau pejabat yang berwenang. Surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Usaha, identitas para ahli waris dan sertifikat Hak Guna Usaha yang bersangkutan. Sedangkan dialihkannya Hak Guna Usaha dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pernyataan dalam modal perusahaan yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

⁵⁸ Moh. Hatta, *Op.Cit*, hlm 71-72

Tanah, akan tetapi lelang dibuktikan dengan risalah lelang/berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Peralihan Hak Guna Usaha harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah itu berada, agar dapat dicatat dalam buku tanah adanya perubahan pemegang Hak Guna Usaha dari yang lama ke yang baru.⁵⁹

3. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dinyatakan bahwa sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Artinya dalam Pasal 25 ayat (2) PP Nomor 40 tahun 1996 bahwa hak guna bangunan selain dapat diperpanjang juga dapat diperbaharui haknya dengan mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 35 ayat (3) UUPA jo Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dinyatakan bahwa hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Beralihnya Hak Guna Bangunan dengan cara pewarisan yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat

⁵⁹ Ibid, hlm 107

keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris atau pejabat yang berwenang. Surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Bukti identitas para ahli waris dan sertifikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan. Prosedur peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 jo Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997. Sedangkan dialihkannya Hak Guna Bangunan kepada pihak ketiga dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pernyataan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi lelang dengan dibuktikan dengan Risalah Lelang/ Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Peralihan Hak Guna Bangunan ini harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah itu berada, agar dapat dicatat dalam buku tanah adanya perubahan pemegang hak guna bangunan dari yang lama ke yang baru.⁶⁰ Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Hak Milik.⁶¹

Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Negara terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara

⁶⁰ Urip Santoso, *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm 115

⁶¹ Ibid, hlm 109

berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4, Pasal 8 dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011. Prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999.

Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Hak Pengelolaan terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang hak pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999, yang diubah oleh Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011. Prosedur terjadinya Hak Guna Bangunan berasal dari tanah hak pengelolaan sama dengan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah negara.⁶²

Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah akta ini wajib didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dimuat dalam Lampiran Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.⁶³

⁶² Ibid, hlm 110

⁶³ Ibid, hlm 111

Berdasarkan Pasal 36 UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Jangka waktu pemberian Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (2) UUPA, selama jangka waktu yang ditentukan atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Sedangkan berdasarkan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 jangka waktu Hak Pakai berasal dari tanah negara paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun serta dapat diperbaharui selama 25 tahun. Khusus hak pakai yang dimiliki departemen, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.⁶⁴ Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan

⁶⁴ Ibid, hlm 122

Kabupaten/Kota setempat dimana Hak Pakai itu berada, untuk dicatat dalam buku tanah dan dapat diterbitkannya sertifikat Hak Pakai atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan. Jangka waktu hak pakai berasal dari hak pengelolaan paling lama 25 tahun dapat diperpanjang selama 20 tahun serta dapat diperbaharui paling lama 25 tahun. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana Hak Pakai itu berada, untuk dicatat dalam buku tanah dan dapat diterbitkannya sertifikat Hak Pakai atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan, yang sebelumnya telah mendapat rekomendasi/usul dari pemegang hak pengelolaan. Jangka waktu Hak Pakai berasal dari tanah hak milik paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang kecuali ada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai.⁶⁵ Pemberian Hak Pakai ini dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana Hak Pakai itu berada, untuk dicatat dalam buku tanah dan dapat diterbitkannya sertifikat Hak Pakai atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan. Berdasarkan Pasal 41 UUPA Subyek hukum atau yang dapat memiliki Hak Pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 lebih merinci lagi/mempertegas subyek hukum atau yang dapat memiliki Hak Pakai adalah warga negara Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut

⁶⁵ Ibid, hlm 123

hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah; badan-badan keagamaan dan sosial; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia; perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak Pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila Hak Pakai atas tanah Hak Milik tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang dipunyai oleh departemen, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Hak Pakai yang dipunyai oleh badan hukum publik disebut Hak Pakai publik ada *right to use*, yaitu menggunakannya waktu tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yang dimaksud di sini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan juga tidak dapat dijadikan obyek hak tanggungan.

Peralihan Hak Pakai yang berbentuk beralih kerana pewarisan harus dibuktikan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh ahli waris atau pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Pakai

yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat hak pakai yang bersangkutan. Sedangkan peralihan hak pakai berbentuk dialihkan kerana jual beli, hibah, tukar menukar, pernyataan modal dalam perusahaan wajib dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, kecuali lelang yang dibuktikan dengan risalah lelang/berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.⁶⁶

5. Hak Sewa Untuk Bangunan

Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan disebutkan dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dan penyewa tanah (pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan).

Dalam penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa “Oleh karena hak sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUPA. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA). Negara tidak dapat menyewakan tanah kerana negara bukan pemilik tanah.”

⁶⁶ Ibid, hlm 126-127

Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain.⁶⁷ Obyek Hak Sewa Untuk Bangunan adalah tanah kosong yang berstatus Hak Milik, yang disewa oleh pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak.⁶⁸ *Sudargo Gautama* mengemukakan maksud dari Pasal 44 ayat (1) UUPA tentang Hak Sewa Untuk Bangunan:

- a. Dalam pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah “Hak Sewa Untuk Bangunan”. Dari perumusan ini ternyata bahwa hak sewa ini hanya merupakan semacam hak pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari hak sewa ini, maka disebutkan secara sendiri;
- b. Hak sewa yang disebut di sini haknya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan karena hal ini bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1), prinsip *landreform* yang mewajibkan pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri;
- c. Penyimpangan hanya boleh diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini. Satu dan lain ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA
- d. Si penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Sewa-menyewa tidak dapat secara cuma-cuma.

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm 5.25

⁶⁸ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm 83

- e. Tanah yang dikuasai oleh negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan telah menerangkan sebagai alasan tidak memungkinkan hal ini ialah karena negara bukan pemilik tanah.⁶⁹

Menurut Pasal 45 UUPA, yang dapat mempunyai Hak Sewa Untuk Bangunan adalah:

1. Warga negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak Sewa Untuk Bangunan terjadi dengan perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan, yang tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Perjanjian ini menurut Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dibuat dalam bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu ‘Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan atas Hak Milik dan pembebanan lainnya pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang

⁶⁹ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm152

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Berdasarkan ketentuan ini hak sewa untuk bangunan dibuktikan dengan akta pejabat pembuat akta tanah jika ingin didaftarkan ke kantor pertanahan setempat.⁷⁰

6. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA. Macam-macam haknya disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yang meliputi Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak atas tanah ini diatur dalam UUPA dan diberim sifat sementara, dalam waktu yang singkat diusahakan akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan jiwa UUPA. Kenyataannya sampai saat ini tidak dapat dihabuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasan.⁷¹

C. Teori Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta

⁷⁰ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm 86

⁷¹ Urip Santoso, *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm 134-135

hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷² Data fisik 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. Sedangkan 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.

Beberapa ahli Agraria Indonesia menyebutkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang berlaku di negara ini menganut sistem *Torrens*. Sistem ini dapat diidentifikasi dari:

1. Orang yang berhak atas tanahnya harus memohon dilakukannya pendaftaran tanah itu agar negara dapat memberikan bukti hak atas permohonan pendaftaran yang diajukan. Hal ini sejalan dengan ide dasar dari sistem *Torrens* dimaksud, bahwa manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan permohonan agar tanah yang bersangkutan diletakkan atas namanya.
2. Dilakukan penelitian atas alas hak dan obyek bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang bersifat sporadis. Penelitian ini dikenal sebagai *Examiner Of Title*. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengenal lembaga ini dengan nama panitia pemeriksaan tanah (panitia A untuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai Dan Hak Pengelolaan dan panitia B untuk Hak Guna Bangunan). Panitia ini tetap

⁷² Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistem Hukum Agraria Di Indonesia*, Raga Utama Kreasi, Jakarta Timur, 2017, hlm 58

diadakan hingga saat ini dan yang semula pembentukannya didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 1992 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 2007. Khusus untuk kegiatan pendaftaran pertama kali bersifat sistematis, oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang dikenal dengan nama panitia Ajudikasi.⁷³ Dengan demikian untuk memperoleh hak milik atas tanah, baik melalui konversi (pengakuan hak dan penegasan hak) maupun dengan permohonan baru tetap harus melalui suatu proses untuk didaftarkan menjadi hak milik seseorang tersebut. Inilah ketelitian yang disebut dalam sistem *Torrens* tersebut.⁷⁴

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Jadi

⁷³ Mhd Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm 114-115

⁷⁴ *Ibid*, hlm 116

Fiscaal Cadaster yang berbentuk SPPT PBB bukan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan tanda bukti pembayaran hak atas tanah dan bangunan.

Pendaftaran tanah yang berfungsi *Rechts Cadaster* yang juga diatur dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.⁷⁵ Di dalam pendaftaran tanah yang nantinya akan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atau subyek hukum, maka harus di lihat pemenuhan syarat-syarat yang ditentukan. Adapun syarat yang harus di penuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya, adalah:

1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum.
2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum

⁷⁵ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 11

3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.⁷⁶

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agraria.
- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang di perintahkan disini sudah dibuat, semula adalah peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, LNRI tahun 1961 Nomor 28-TLNRI Nomor 2171. Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

⁷⁶ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1999, hlm

Tanah, LNRI tahun 1997 Nomor 59-TLNRI Nomor 3696. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu “dengan berlakunya peraturan pemerintah ini, maka peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI tahun 1961 nommor 28, TLNRI nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku lagi”.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Rechts Cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.⁷⁷

Dalam bab II Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di jelaskan bahwa pendaftaran tanah di dasarkan atas asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. *Asas sederhana*, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan ketentuan pokok-pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. *Asas aman*, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu di selenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. *Asas terjangkau*, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan

⁷⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 2-5

golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. *Asas 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 mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas 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 *asas terbuka*.

Sedangkan *Soedikno Mertokusumo* berpendapat bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal adanya dua (2) macam asas, yaitu:

1. *Asas Specialiteit*, artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.
2. *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*, asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini,

setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.⁷⁸

Menurut *A.P Parlindungan* tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa:

- 1) Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- 2) 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 dapat diperlukan dimana tanah tersebut berada, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada

⁷⁸ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunia Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm 99

3) Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.⁷⁹

Dalam peraturan pemerintah tersebut ditegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 maka tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh kantor pertanahan ini atau oleh undang-undang yang lain ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya.

Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum, sehingga dengan ini pula menentukan dengan seksama bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis dan tugas administratif. Tugas teknis tersebut tentunya lebih banyak dikerjakan oleh bagian pengukuran dalam mengolah data teknis yang diukur di lapangan, seperti letak tanah batas bidang tanah ketentuan tanah dan keadaan bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Sementara tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, untuk kemudian didaftarkannya dan memberikan bukti haknya, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila

⁷⁹ A.P Parlindungan, *Op.Cit.*, hlm 2

kelak dimutasikan. Juga memelihara rekaman itu dalam suatu daftar yang dapat dipertanggungjawabkan. Tugas pendaftaran tanah adalah tugas administrasi hak yang dilakukan oleh negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia. Artinya negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah, dan dengan administrasi ini negara memberikan bukti hak atas tanah berupa sertifikat telah dilakukannya administrasi tanah tersebut. Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya, bukan semata-mata memberikan hak atas tanah kepada seseorang tetapi bukti administrasi saja.⁸⁰

Objek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi:

Ayat 1

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

Ayat 2

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Pendaftaran tanah dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diatur bahwa pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan secara sistematis maupun sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran

⁸⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Garfika, Jakarta, 2011, hlm 208

tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Hasil dari pendaftaran tanah sendiri adalah di keluarkannya surat tanda bukti hak oleh instansi yang berwenang berupa sertifikat hak atas tanah. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atau sebidang tanah atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁸¹ Kalau melihat surat tanda bukti hak atas tanah yang di keluarkan instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maka surat tanda bukti tersebut dengan sampul berwarna hijau yang berlogo burung Garuda serta bertuliskan “*sertifikat hak atas tanah*” yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut.

Di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 juga memperjelas kedudukan sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku yang bersangkutan.

⁸¹ Mhd Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Op.Cit*, hlm 202

Terdaftar hak atas tanah yang akhirnya di terbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka akan terwujudnya jaminan keamanan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal berikut:

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
4. Mudah dilaksanakan.
5. Dengan biaya yang bisa di jangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah dan daya jangkau kedepan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak.⁸²

Demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warinya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.

Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, *Boedi Harsono* menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam

⁸² Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm 205-206

berpekara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.⁸³

D. Akta Otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk peralihan Hak Milik atas tanah sebagai benda yang tidak bergerak sendiri telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, harus dilakukan dengan dibuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah tersebut. Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, juga dipertegas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 yang menjelaskan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Definisi dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tidak disajikan tentang hal-hal yang berkaitan klausula-klausula atau aturan-aturan yang memuat dalam akta. Esensi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai alat pembuktian. Oleh karena itu *Salim HS* menyempurnakan definisi tersebut, bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

Surat tanda bukti, yang dibuat di muka dan di hadapan PPAT, yang memuat tentang klausula-klausula atau aturan-aturan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan

⁸³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 273-275

hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di utarakan oleh *Salim HS* tersebut ada 5 unsur, yaitu:

1. Adanya surat tanda bukti.
2. Adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Adanya subyek hukum.
4. Adanya obyek hukum.
5. Memuat klausul-klausul atau aturan-aturan yang berlaku bagi para pihak.⁸⁴

Pembuatan akta peralihan dalam hal ini berupa akta jual beli merupakan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan:

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

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melayani masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tersebut dengan membuat akta peralihan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tersebut.⁸⁵ Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah juga dapat dilihat dalam

⁸⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 69-70

⁸⁵ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.Cit.*, hlm 145

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan di bantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sendiri adalah amanah dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sehingga akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik, karena dalam pembuatan akta tersebut memenuhi syarat dan ketentuan sebagai akta otentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 1868 K.U.H.Perdata bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya di tentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu di tempat dimana akta dibuat. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai fungsi sebagai alat bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah tersebut kepada penerima hak.⁸⁶ Oleh keran itu, Undang-Undang telah menegaskan dalam Pasal 1868 K.U.H.Perdata bahwa suatu akta dapat dikatakan otentik sebagai alat bukti yang kuat di dalam persidangan pengadilan oleh pihak-pihak yang berkepentingan jika:

1. Bentuk akta tersebut telah ditentukan Undang-Undang
2. Akta tersebut di buat atau di hadapan oleh pejabat yang berwenang

⁸⁶ Ibid, hlm 169

3. Di buat di wilayah jabatannya sesuai kewenangan yang di berikannya⁸⁷

Landasan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Peraturan pemerintah ini di janjikan oleh Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri. Peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 adalah peraturan kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian dirubah dengan peraturan kepala BPN Republik Indonesia Nomor 23 tahun 2009.

Secara teoritis, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri bila di tinjau dari berbagai peraturan perundang-undangan serta para ahli adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 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.
- 3) Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- 4) Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

⁸⁷ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hlm 1

- 5) Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 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.

Oleh Karena itu, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang di buat oleh seorang pejabat umum yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang adalah akta otentik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1868 K.U.H.Perdata jo Pasal 38 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997, yang dinyatakan bahwa:

1. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.
2. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri

Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud oleh Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 telah di jelaskan dalam Pasal 96 serta lampiran dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lampiran tersebut bila dicermati mendalam serta merujuk pada ketentuan Pasal 38 Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang Undang Nonor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka dapat di anatomikan atau rangka akta PPAT terdiri dari:

1. Awal akta memuat;
 - a. Kop Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - b. Judul akta

- c. Nomor akta
 - d. Hari, tanggal, bulan tahun
 - e. Nama lengkap dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Badan akta memuat
- a. Komparisi; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili
 - b. Premis; keterangan pendahulu dari para pihak mengenai kedudukan bertindak penghadap atau alasan di buatnya suatu perikatan
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan dalam hal ini hak dan kewajiban para pihak.
3. Akhir atau penutup akta
- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
 - b. Uraian tentang pembacaan akta dari awal akta sampai dengan di tanda tangani akta tersebut

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
7. Pemberian hak tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah ditentukan oleh pemerintah dalam bentuk blanko. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 51 peraturan kepala BPN RI Nomor 1 tahun 2006 yang telah dirubah dengan peraturan kepala BPN RI Nomor 23 tahun 2009 yang menyatakan bahwa blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat dan diterbitkan oleh BPN RI. Dengan demikian seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan tugas pokok dan kewenangannya dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yang telah disebutkan di atas, harus menggunakan blanko. Setelah diterbitkannya peraturan kepala BPN RI Nomor 8 tahun 2012 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas pokok dan kewenangannya di minta untuk mencetak sendiri akta-akta yang dibuatnya. Meskipun seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah di minta untuk mencetak sendiri akta-akta yang dibuatnya, tetap harus isi akta tersebut mendasarkan dan meniru bunyi yang ada pada blanko-blanko akta yang dulunya di cetak oleh pemerintah.

Di dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di jelaskan bahwa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mendaftarkan akta tersebut yang di kehendaki

para pihak yang telah di tanda tangan para pihak, saksi-saksi akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri serta telah di bubuhi cap basah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar.

Kemudian dokumen-dokumen yang dimaksud dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 untuk disertakan dalam pendaftaran akta yang telah dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 dinyatakan bahwa:

Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau hak milik atas satuan rumah susun dokumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani penerima hak atau kuasanya
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak
- e. Bukti identitas penerima hak
- f. Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)
- h. Bukti pelunasan pembayaran bea berolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1996, dalam hak bea tersebut terutang
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang

Di dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang paling utama adalah dibagian subyek hukumnya dan obyek hukunya. Obyek hukumnya di akta Pejabat

Pembuat Akta Tanah adalah berupa hak atas tanah, sedangkan subyek hukum adalah kedudukan hukum para pihak. Subyek hukum di dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah biasanya terletak di awal akta atau pada halaman pertama akta yang disebut dengan komparisi akta. Komparisi akta berisikan identitas dan kedudukan atau wewenang para penghadap (para pihak). Komparisi yang jelas akan memberikan nilai kejelasan bagi pihak yang bertransaksi, komparisi yang tidak jelas dapat menyebabkan kekaburan mengenai siapa sebenarnya yang menjadi pihak yang bertransaksi. Ketidak mampuan dalam membuat komparisi secara jelas dapat menyebabkan kekeliruan terhadap pihak yang bertransaksi sehingga dapat mengakibatkan timbulnya permintaan pembatalan akta.⁸⁸ Komparisi, yang dalam Bahasa Inggris disebut dengan *the identity of the parties*, sedangkang dalam Bahasa Belanda dengan *de identiteit van de partijen*, yaitu bagian dari suatu akta yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta, secara lengkap.⁸⁹ Berdasarkan penjelasan tersebut diatas penulis mendefinisikan komparisi akta adalah kedudukan hukum para pihak yang hadir di hadapan seorang pejabat pembuat akta tanah yang akan membuat akta yang di kehendaknya yang berisikan identitas para pihak berupa Kartu Tanda Penduduk serta keterangan para pihak.

⁸⁸ Ibid, hlm 53

⁸⁹ Salim HS, *Op.Cit*, hlm 76

BAB III

IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN KETURUNAN TIONGHOA DALAM KOMPARISI TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI YOGYAKARTA

A. FORMULASI AKTA OTENTIK JUAL BELI TANAH DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA BAGI KETURUNAN TIONGHOA

1. Formulasi Akta Otentik Jual Beli Pada Umumnya

Akta jual beli adalah suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 H.U.H.Perdata jo Pasal 1233 K.U.H.Perdata, bahwa perikatan berupa akta jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan “*lavering*” berupa penyerahan obyek hak atas tanah yang di perjual belikan oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Jual beli hak atas tanah dapat dikatakan telah beralih kepemilikannya kepada si pembeli pada saat *lavering*. Setelah adanya “*lavering*” penyerahan baru hak milik atas benda yang di perjual belikan beralih kepada pembeli.⁹⁰ Dalam perikatan jual beli hak atas tanah juga harus dilihat subyek dan obyek hukumnya agar keabsahan akta jual beli tersebut mempunyai kekuatan hukum sesuai dengan Pasal 1320 K.U.H.Perdata. Keempat unsur ini sangat penting dalam suatu perikatan, agar akta jual beli hak atas tanah berupa akta otentik yang mempunyai pembuktian sempurna di pengadilan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang tidak batal demi hukum maupun dapat di batalkan

⁹⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 80

karena salah satu unsur dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata tidak terpenuhi. Bunyi Pasal 1320 K.U.H.Perdata yang harus dan wajib terpenuhi dalam membuat suatu perikatan jual beli sebagai berikut:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Selain keempat unsur didalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata yang tidak kalah pentingnya ialah asas-asas dalam suatu perikatan. Menurut *Mahadi*, kata asas atau prinsip identik dengan *principle* dalam bahasa inggris yang erat kaitannya dengan istilah *principium* (kata latin). *Principium* berarti permulaan, awal, mula, sumber, asal, pangkal, pokok, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal, yang hendak dijelaskan. Dalam arti tersebut, kata *principle* dipahami sebagai sumber yang abadi dan tetap dari banyak hal, aturan atau dasar bagi tindakan seseorang, suatu pernyataan (hukum, aturan, kebenaran) yang dipergunakan sebagai dasar untuk menjelaskan suatu peristiwa.⁹¹ Asas-asas ini cerminan dari Pasal 1338 dan 1339 K.U.H.Perdata. Bunyi Pasal tersebut sebagai berikut:

- a. Pasal 1338 K.U.H.Perdata menyebutkan bahwa ”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.
- b. Pasal 1339 K.U.H.Perdata menyebukan bahwa ”suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga

⁹¹ Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm 119

untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”

Asas-asas yang tercermin dalam Pasal 1338 dan 1339 tersebut di atas sebagai landasan utama membuat suatu perikatan sebagai berikut: asas konsensualitas, asas kebebasan membuat perikatan, asas kekuatan mengikat perikatan, asas itikad baik, asas keseimbangan, dan asas kepercayaan. Asas konsensualitas yang artinya kata ”*sepakat*” terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata juga Pasal 1338 ayat (2) K.U.H.Perdata yang memuat ketentuan imperatif, yaitu perikatan yang telah dibuat secara sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan ditentukan oleh undang-undang. Asas kebebasan membuat perikatan juga terdapat pada Pasal 1338 K.U.H.Perdata dimana perikatan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang telah sepakat secara sah sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh kedua belah pihak. Asas kekuatan mengikat perikatan yang juga disebut sebagai asas “*Pacta Sun Servanda*” dimana *Herlien Budiono* berpendapat bahwa adagium tersebut yang berasal dari Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perikatan yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.⁹² Asas itikad baik yang tercermin dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata bahwa perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut *Agus Yudha Hernoko*, pemahaman itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) K.U.H.Perdata tidak

⁹² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm 102

harus diinterpretasikan secara gramatikal, bahwa itikad baik hanya muncul sebatas pada tahap pelaksanaan perikatan. Itikad baik harus dimaknai dalam keseluruhan proses perikatan, artinya itikad baik harus melandasi hubungan para pihak pada tahap praperikatan, perikatan, dan pelaksanaan perikatan. Jadi fungsi itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) K.U.H.Perdata bersifat dinamis melingkupi keseluruhan proses perikatan tersebut.⁹³ Itikad baik dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata kemudian dilanjutkan dengan Pasal 1339 K.U.H.Perdata yang menyatakan bahwa perikatan tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga kepada segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.⁹⁴ Begitu juga Asas keseimbangan dan asas kepercayaan dalam perikatan juga harus dihadirkan oleh kedua belah pihak agar perikatan tersebut dapat disepakati oleh kedua belah pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

Selain harus terpenuhinya unsur-unsur dan asas-asas yang termuat dalam Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1339 K.U.H.Perdata, akta jual beli adalah akta otentik sebagai dasar peralihan terhadap hak atas tanah harus dibuat oleh pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, dalam pembuatan akta jual beli harus memenuhi syarat dan ketentuan sebagai akta otentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 1868 K.U.H.Perdata bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya di tentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan

⁹³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, Laksbang Mediatama Bekerjasama Dengan Advokat Hufon Dan Hans Simaela, Yogyakarta, 2008, hlm 121

⁹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 134

pejabat-pejabat umum yang diberi kewenangan untuk itu di tempat dimana akta dibuat. Jadi, suatu akta disebut akta otentik jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang
2. Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang dan cara membuat akta harus menurut persyaratan materil (substantif) dan persyaratan formil (prosedural) yang ditetapkan oleh undang-undang
3. Di tempat di mana pejabat berwenang membuat akta tersebut⁹⁵

Pejabat umum yang dimaksud dalam membuat akta jual beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilihat dari berbagai peraturan perundang-undang sebagai berikut:

1. Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 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.
3. Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
4. Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
5. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 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.

⁹⁵ Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit.*, hlm 140

Mengenai bentuk akta yang di tentukan oleh undang-undang sebagai akta otentik, dalam hal ini dapat dilihat dalam Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997 jo Pasal 96 serta lampiran dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lampiran tersebut bila dicermati mendalam serta merujuk pada ketentuan Pasal 38 Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka dapat di anatomikan atau rangka akta Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari:

1. Awal akta memuat;
 - a. Kop Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - b. Judul akta
 - c. Nomor akta
 - d. Hari, tanggal, bulan tahun
 - e. Nama lengkap dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Badan akta memuat
 - a. Komparisi; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili
 - b. Premis; keterangan pendahulu dari para pihak mengenai kedudukan bertindak penghadap atau alasan di buatnya suatu perikatan

- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan dalam hal ini hak dan kewajiban para pihak.

3. Akhir atau penutup akta

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- b. Uraian tentang pembacaan akta dari awal akta sampai dengan di tanda tangani akta tersebut

Oleh karena itu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sejatinya berpedoman Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus susai dengan Pasal tersebut agar dapat dikatakan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum sempurna di dalam pengadilan. Pasal tersebut menganatomikan atau rangka akta Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari tiga unsur yaitu *pertama* awal akta, *kedua* badan akta, dan *ketiga* akhir akta. Bagian terpenting dari ketiga unsur dari anatomi atau rangka akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah badan akta. Badan akta ini yang menjelaskan kedudukan para pihak sebagai subyek hukum yang akan dijelaskan di dalam komparisi akta sedangkan obyek hukum sendiri adalah barang yang akan di perjanjikan di dalam akta ini yang diuraikan di dalam bagian premisnya, serta isi akta sendiri memuat hak dan kewajiban para pihak di dalam akat tersebut. Hal ini badan akta terdiri dari Komparisi yang memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang

mewakili, Premis yang memuat keterangan pendahulu dari para pihak mengenai kedudukan bertindak penghadap atau alasan di buatnya suatu perikatan dan isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan dalam hal ini hak dan kewajiban para pihak. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada umumnya di dalam membuat komparisi akta jual beli selalu merujuk pada ketentuan Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012. Komparisi akta jual beli yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili. Contoh komparisi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta pada umunya:

- I. **Nyonya ELLEN ENDRO**, lahir di Yogyakarta, pada tanggal 16 April 1986, Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Perumahan Citra Prima Kavling 2 Seturan, Rt/Rw. 003/002, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3371015604860002;----- yang dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari suaminya: **Tuan DANIEL KURNIAWAN SUPRAJITNO**, Lahir di Magelang, pada tanggal 30 Mei 1981, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan istrinya tersebut diatas, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3371023005810001; -----
Selaku **Penjual**, untuk selanjutnya disebut : -----
----- **PIHAK PERTAMA**; -----
- II. **Nona DIAN KURNIASARI, Sarjana Farmasi, Apoteker**, lahir di Sleman, pada tanggal 15 Desember 1986, Warga Negara Indonesia, Apoteker, bertempat tinggal di Perumahan Taman Siswa Indah F-5, Rt/Rw. 024/007, Kelurahan Wirogunan, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta, Pemegang Nomor Induk Kependudukan 3471075512860001; -----

Selaku **Pembeli**, untuk selanjutnya disebut : -----
----- **PIHAK KEDUA** -----⁹⁶

Subyek hukum pada komparasi akta ini dari pihak penjual maupun pembeli diketahui bahwa sama-sama warga negara Indonesia pribumi. Sehingga kedua subyek hukum dapat memiliki hak milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dari contoh komparasi akta jual beli yang disebutkan di atas, tidak mengakibatkan status Hak Milik atas tanah berubah. Komparasi akta jual beli ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kantor pertanahan kota Yogyakarta menerima akta jual beli ini sebagai bukti telah dilaksanakannya peralihan hak atas tanah untuk di daftar dalam buku tanah.

2. Formulasi Akta Otentik Jual Beli Di Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Praktik

Jual beli hak atas tanah yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta, berbeda dengan jual beli yang ada di luar Daerah Istimewa Yogyakarta. Perbedaan tersebut terletak di subyek hukumnya, apakah pembeli warga negara Indonesia pribumi atau warga negara Indonesia non pribumi. Penyebutan pribumi dan non pribumi hanya ada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Di luar Daerah

⁹⁶ Hasil Penelitian Dari Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas, Selaku Notaris dan PPAT serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Yogyakarta pada tanggal 21 Mei 2018, Pukul 11.00 WIB

Istimewa Yogyakarta tidak mengenal adanya pribumi dan non pribumi. Adanya penyebutan pribumi dan non pribumi di Daerah Istimewa Yogyakarta mengakibatkan akibat hukum dalam kepemilikan hak atas tanah. Seorang warga negara Indonesia pribumi bisa memiliki hak atas tanah berupa hak milik di Daerah Istimewa Yogyakarta, tetapi sebaliknya seorang warga negara Indonesia non pribumi tidak bisa memiliki Hak Milik di Daerah Istimewa Yogyakarta melainkan Hak Guna Bangunan. Penyebutan pribumi dan non pribumi inilah yang menimbulkan perbedaan sesama warga negara Indonesia. “Hal inilah yang dialami oleh seseorang yang bertempat tinggal di kota Yogyakarta sendiri sebagai warga negara Indonesia non pribumi yang telah membeli hak atas tanah di kota yogyakarta kecamatan gondomanan kelurahan terban berupa hak milik. Jual beli hak atas tanah yang terjadi di Daerah Istimewa Yogyakarta salah satunya di kota Yogyakarta selalu melihat subyek hukumnya dalam hal ini adalah pembeli”.⁹⁷

Frase “*warga negara Indonesia non pribumi*” yang harus ada di dalam komparisi akta jual beli di Daerah Instimewa Yogyakarta yang pembelinya non pribumi. Frase ini sangat penting pada saat daftarkannya akta jual beli di kantor pertanahan kota Yogyakarta untuk dapat dicatkan dalam buku tanah sebagai bukti telah adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepadza pembeli. Akan tetapi bilamana frase tersebut tidak dicantumkan di dalam komparisi akta jual beli, maka pihak penjual yang diketahui bahwa warga negara Indonesia non pribumi

⁹⁷ Hasil Penelitian Dari Diana Hexa Dewi, Selaku Notaris dan PPAT Serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta, pada tanggal 9 Mei 2018, Pukul 13.00 WIB

wajib membuat surat pernyataan sanggup diturunkan Hak Milik yang di dapat menajadi Hak Guna Bangunan. Hal ini seperti yang telah dialami oleh warga negara Indonesia yang bekedudukan di Yogyakarta, yang telah membeli Hak Milik di kelurahan terban, kecamatan gondokusuman kota Yogyakarta. Contoh komparisi akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini pembelinya seorang warga negara Indonesia non pribumi:

- I. **1. Tuan ROBY SADELI**, lahir di Bandung, pada tanggal 29 September 1978, Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kopo nomor 31, RT/RW. 004/001, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Astana Anyar, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3273102909780005.-----
- 2. Tuan LUKMAN**, lahir di Bandung, pada tanggal 21 Oktober 1979, Warga Negara Indonesia, Kawin, bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 31, RT/RW. 004/001, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Astana Anyar, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3273102110790002;-----
- 3. Tuan SANDY SADELI**, lahir di Bandung, 30 Maret 1984, Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 31, RT/RW. 004/001, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Astana Anyar, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3273103003840003;-----
 menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan KUASA MENJUAL nomor: 66 tertanggal 27 Juli 2017, yang dibuat dihadapan saya, selaku notaris di Yogyakarta, demikian selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama: -----
Nyonya LENNY MARLINA, lahir di Yogyakarta, pada tanggal 31 Agustus 1975, Kawin, Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jambon, RT/RW. 001/004, Kelurahan Trihanggo, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3404017108750003; -----
 yang dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yaitu: **Tuan EDY SANTOSO**, lahir di Yogyakarta, pada tanggal 09 Mei 1973, Kawin, Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jambon, RT/RW. 001/024, Kelurahan Trihanggo, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman , Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3404010905730002. -----

Para Penghadap pada saat ini berada di Kota Yogyakarta;-----
Selaku **Penjual**, untuk selanjutnya disebut : -----

-----**PIHAK PERTAMA**; -----

- II. 1. **Tuan ROBY SADELI**, lahir di Bandung, pada tanggal 29 September 1978, Warga Negara Indonesia, Kawin, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kopo nomor 31, RT/RW. 004/001, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Astana Anyar, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3273102909780005.-----
2. **Tuan LUKMAN**, lahir di Bandung, pada tanggal 21 Oktober 1979, Warga Negara Indonesia, Kawin, bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 31, RT/RW. 004/001, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Astana Anyar, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3273102110790002;-----
3. **Tuan SANDY SADELI**, lahir di Bandung, 30 Maret 1984, Warga Negara Indonesia, Kawin, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 31, RT/RW. 004/001, Kelurahan Panjunan, Kecamatan Astana Anyar, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3273103003840003;-----
Para Penghadap pada saat ini berada di Kota Yogyakarta;-----
Selaku **Pembeli**, untuk selanjutnya disebut : -----

-----**PIHAK KEDUA** -----⁹⁸

Subyek hukum pada akta ini salah satunya di ketahui bahwa pembeli adalah warga negara Indonesia non pribumi, maka haknya di perbolehkan memiliki hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Akan tetapi obyek di dalam akta jual beli ini berupa hak milik atas tanah. Komparasi akta jual beli ini tidak menyebutkan frase “non pribumi” di akta jual belinya, sehingga akta ini di tolak pada saat didaftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta. Agar akta ini dapat di daftarkan dan dicatat peralihannya dalam buku tanah di kantor pertanahan kota Yogyakarta, maka pembeli membuat instrumen hukum baru berupa surat pernyataan sanggup diturunkan hak miliknya menjadi Hak Guna Bangunan.

⁹⁸ Hasil Penelitian Dari Muhammad Firdaus Ibnu Pamungkas, Selaku Notaris dan PPAT serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Yogyakarta pada tanggal 21 Mei 2018, Pukul 11.00 WIB

“Peralihan hak atas tanah dalam hal ini melalui jual beli, maka wajib menggunakan akta otentik berupa akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya di kota Yogyakarta dalam melayani masyarakat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu berupa jual beli hak atas tanah selalu melihat subyek hukumnya yaitu penjual dan pembeli. Untuk melihat subyek hukumnya dalam hal ini sebagai pembeli, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah melihat dari identitas pembeli berupa Kartu Tanda Penduduk maupun identitas lainnya berupa Kartu Keluarga, Akta Kelahiran serta menanyakan secara langsung kebenaran identitas tersebut apakah pembeli adalah seorang Warga Negara Indonesia non pribumi atau bukan. Dari identitas diri pembeli serta keterangan langsung yang di dapat, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat suatu komparisi akta jual beli hak atas tanah”.⁹⁹

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada umumnya di dalam membuat komparisi akta jual beli selalu merujuk pada ketentuan Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Komparisi akta jual beli yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para

⁹⁹ Hasil Penelitian Dari Diana Hexa Dewi, Selaku Notaris dan PPAT Serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta, pada tanggal 9 Mei 2018, Pukul 13.00 WIB

penghadap dan/atau orang yang mewakili. Akan tetapi di daerah istimewa Yogyakarta dalam hal ini kota Yogyakarta sendiri seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat komparisi akta jual beli memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan “pribumi/non pribumi”, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili. Adanya penambahan kata “pribumi/non pribumi” ini muncul di dalam komparisi merupakan kontradiksi antara tata cara pembuatan akta otentik yang diatur didalam Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2012 dengan penerapan pembuatan akta jual beli yang telah dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Yogyakarta.

Akta jual beli adalah akta otentik yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai dasar untuk pendaftaran di kantor pertanahan setempat telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya jual beli. Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran tanah yang berfungsi *Rechts Cadaster* yang juga diatur dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang hak milik. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebananya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebananya akan banyak menimbulkan komplikasi

hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.¹⁰⁰

Komparisi akta jual beli tersebut sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli yang menunjukkan siapa yang mempunyai kedudukan hukum dalam melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah tersebut. Komparisi akta jual beli yang jelas akan membuat kejelasan siapa penjual dan siapa pembelinya serta berwenang dan sah dalam melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah. Sebaliknya komparisi akta jual beli yang kabur atau tidak jelas, akan membuat keaburan siapa penjual dan siapa pembelinya yang tidak mempunyai kedudukan hukum sama sekali terhadap jual beli hak atas tanah tersebut, sehingga akta jual beli itu dapat di mintakan pembatalan. Pembatalan akta jual beli dapat dilakukan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak dengan putusan pengadilan. Peralihan hak atas tanah terjadi setelah ditanda tangannya akta jual beli oleh kedua belah pihak, saksi-saksi serta pejabat pembuat akta tanah tersebut. Akta jual beli yang telah ditanda tangani sebagai alat bukti kedua belah pihak telah terjadinya peralihan atau perpindahan hak kebendaan, namun belum dapat sebagai alat bukti bagi pihak ketiga, karena sifatnya tertutup. Agar dapat sebagai alat bukti bagi pihak ketiga maka akta jual beli tersebut perlu di daftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta untuk dicatat dalam buku tanah dan pihak pembeli sebagai pemegang hak atas tanah yang baru mendapatkan sertifikat hak atas tanah tersebut. Sifat sertifikat hak atas tanah sendiri terbuka untuk umum,

¹⁰⁰ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm

sehingga pihak ketiga dapat mengetahui bahwa pemegang hak atas tanah tersebut adalah yang namanya tercantum didalam sertifikat.

Akta jual beli di kota Yogyakarta yang telah ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi serta pejabat pembuat akta tanah, tidak wajib mencantumkan frase “*Warga Negara Indonesia Non Pribumi*” di dalam komparisi akta jual beli tersebut. Apabalia frase non pribumi tetap dimasukkan di dalam komparisi akta jula beli yang sifatnya otentik dan dapat sebagai pembuktian yang sempurna di pengadilan maka akta tersebut mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan. Hal ini di karenakan akta jual beli sudah tidak sesuai lagi dengan ketentuan sebagai akta otentik yang disebutkan di dalam Pasal 1868 K.U.H.Perdata. Susunan komparisi akta jual beli yang sesuai dengan ketentuan undang-undang dengan diawali nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili. Frase dalam komparisi yang sesuai undang-undang ialah frase kewarganegaraan yang dalam hal ini warga negara Indonesia. Penyebutan non pribumi/pribumi tidak wajib di sebutkan dalam komparisi akta jual beli, namun di daerah istimewa Yogyakarta dalam hal ini kota Yogyakarta selalu mencantumkan non pribumi/pribumi. Munculnya frase tersebut berasal dari Surat Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 yang bertujuan agar warga negara Indonesia non pribumi tidak dapat memiliki hak milik atas tanah yang ada di daerah istimewa Yogyakarta. Oleh karena itu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya kota Yogyakarta dalam membuat akta jual beli selalu mencantumkan frase non pribumi/pribumi di

bagian komparasi sebagai pembeda bahwa pembeli berhak memiliki hak milik atas tanah di kota Yogyakarta atau tidak. Bilamana pembeli tidak berhak atas hak milik atas tanah yang ada di kota Yogyakarta, maka wajib membuat surat pernyataan diri saat akta jual beli tersebut didaftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta. Surat pernyataan diri tersebut berisikan tentang kesanggupan bahwa jual beli hak atas tanah dengan obyek jual beli berupa hak milik, maka hak milik yang didapat tersebut sanggup diturunkan haknya menjadi hak guna bangunan. Surat pernyataan ini sebagai instrumen hukum yang sangat penting terhadap akta jual beli agar dapat dicatat dalam buku tanah di kantor pertanahan kota Yogyakarta. Jual beli terhadap hak atas tanah berupa hak milik yang terjadi di kota Yogyakarta dengan subyek hukum (pembeli) warga negara Indonesia non pribumi berbeda dengan jual beli dengan subyek hukum (pembeli) warga negara Indonesia pribumi. Perbedaan ini terjadi pada saat akta jual beli berupa akta otentik, yang prosedur pembuatan akta tersebut sesuai dengan ketentuan undang-undang, yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam hal ini adalah pejabat pembuat akta tanah yang berkedudukan di kota Yogyakarta tidak dapat di terima oleh kantor pertanahan kota Yogyakarta. Akta jual beli tersebut tidak bisa di terima oleh kantor pertanahan kota Yogyakarta kerana salah satu subyek hukum (pembeli) di dalam akta tersebut di ketahui bahwa warga negara Indonesia non pribumi. Warga negara Indonesia non pribumi dalam kepemilikan hak atas tanah di kota Yogyakarta status haknya di persamakan dengan subyek hukum berupa badan hukum yang tidak boleh memiliki hak milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini sesuai dengan Surat Instruksi Kepala Daerah Istimewa

Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 yang dinyatakan bahwa apabila ada warga negara Indonesia non pribumi telah membeli hak milik warga negara Indonesia pribumi, maka hendaknya diproses sebagaimana biasanya, yaitu dengan melalui pelepasan hak, sehingga tanahnya kembali menjadi tanah negara yang di kuasai langsung oleh pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta lalu kemudian yang berkepentingan mengajukan permohonan kepada negara dalam hal ini Daerah Istimewa Yogyakarta supaya di berikan hak atas tanah tersebut.

Kantor pertanahan kota yogyakarta tidak dapat memproses akta jual beli yang subyek hukum (pembeli) warga negara Indonesia non pribumi untuk dicatat dalam buku tanah. Agar akta jual beli tersebut dapat di proses pencatatan dalam buku tanah, maka pembeli harus menyatakan diri dalam surat pernyataan bahwa hak milik yang didapat dari jual beli tersebut sanggup di turunkan haknya menjadi hak guna bangunan. Terdegradasinya hak milik atas tanah ini terjadi ketika akta jual beli tersebut di daftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta untuk di catat dalam buku tanah dengan menyertakan surat pernyataan tersebut. Surat pernyataan tersebut adalah instrumen hukum berupa kebijakan atau policy yang diambil oleh kantor pertanahan kota Yogyakarta yang tidak adanya landasan hukum tertulisnya melainkan berupa landasan hukum yang tidak tertulis berupa kebiasaan. Akta jual beli di kota yogyakarta yang di daftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta tidak wajib menyertakan frase "*Warga Negara Indonesia non pribumi*" di dalam komparisi akta jual beli melainkan wajib menyertakan surat pernyaaan tersebut.

Akta jual beli yang bentuk dan tata cara pembuatannya diatur oleh undang-undang berdasarkan Pasal 1868 K.U.H.Perdata jo Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Akta jual ini dapat terdegradasi obyek hak miliknya menjadi hak guna bangunan yang telah ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi serta pejabat pembuat akta tanah itu sendiri, ketika didaftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta yang wajib menyertakan surat pernyataan. Hal ini tidak sesuai dengan unsur-unsur perikatan yang terkandung dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata salah satunya dengan kata “*sepakat*” berupa hak milik sebagai obyek jual beli. Tidak hanya Pasal 1320 K.U.H.Perdata saja yang tidak sesuai, begitu juga dengan Pasal 1338 dan 1339 berupa asas-asas hukum perikatan. Asas hukum tersebut ialah asas kebebasan membuat perikatan dan asas *Pacta Sun Servanda* dimana para pihak yang membuat suatu perikatan yang tertuang dalam akta jual beli harus ditaati oleh kedua belah pihak sebagai undang-undang dan mengikat bagi kedua belah pihak.

B. Implikasi Komparasi Akta Otentik Jual Beli Yang Tidak Menyebutkan Keturunan Tionghoa

“Kepemilikan hak atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta membedakan antara warga negara Indonesia pribumi dengan warga negara Indonesia non pribumi. Perbedaan ini menimbulkan kewajiban yang di lakukannya juga berbeda. Kewajiban bagi warga negara Indonesia non pribumi yang bertempat tinggal di kota Yogyakarta sendiri ini terjadi ketika komparasi

akta jual beli tidak menyebutkan frase “*warga negara indonesia non pribumi*”. Kewajiban yang dilakukan oleh pembeli ini berasal dari kebijakan atau *Policy* yang diterapkan oleh kantor pertanahan kota Yogyakarta”.¹⁰¹ Hal ini yang dialami seorang warga negara Indonesia yang bertempat tinggal di kota Yogyakarta yang telah membeli Hak Milik atas tanah seorang warga negara Indonesia pribumi yang terletak di Kelurahan Terban Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta. Perbedaan kewajiban yang harus dijalani sesama warga negara Indonesia yang telah membeli Hak Milik atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta ialah berupa surat pernyataan kesanggupan diturunkan hak milik yang diterimanya menjadi Hak Guna Bangunan. Kewajiban ini hanya diwajibkan kepada warga negara Indonesia non pribumi sedangkan warga negara pribumi tidak diwajibkan. Kewajiban ini menimbulkan dampak bagi obyek jual beli hak atas tanah.

“Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Yogyakarta yang berjumlah 74 ini dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat terhadap pembuatan akta-akta otentik hak atas tanah selalu melihat subyek hukumnya. Subyek hukum ini menentukan bagaimana komparasi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat, terlebih pada akta jual beli. Akta jual beli di kota Yogyakarta yang pembelinya non pribumi yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah rata-rata berjumlah 3 (tiga) buah akta, dari 42 (empat puluh dua) buah akta jual beli dengan jumlah keseluruhan 300 (tiga ratus) buah akta pada tahun 2017 dan pembelinya non pribumi berjumlah 1 (satu) buah akta, dari 25 (dua puluh lima) buah akta jual beli

¹⁰¹ Hasil Penelitian Dari Irwahjudi Desembiharso selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada tanggal 24 Mei 2018, Pukul 13.30 WIB

dengan jumlah keseluruhan 166 (seratus enam puluh enam) buah akta pada tahun 2018”.¹⁰² Dari akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Yogyakarta terdapat adanya perbedaan akta jual beli yang pembelinya pribumi dengan non pribumi. Perbedaan ini terletak di dalam komparasi akta jual beli itu sendiri.

Peralihan hak atas tanah karena jual beli di lakukan dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta jual beli tersebut sebagai tanda bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan:

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

Akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tata cara dan bentuknya telah di tetapkan berdasarkan undang-undang. Oleh karena itu, akta ini disebut sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum sempurna di dalam pengadilan sebagai alat bukti telah di lakukannya peralihan hak atas tanah. Akta jual beli terhadap hak atas tanah adalah akta otentik, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa:

¹⁰² Hasil Penelitian Dari Diana Hexa Dewi, Selaku Notaris dan PPAT Serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta, pada tanggal 9 Mei 2018, Pukul 13.00 WIB

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 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.

Dibuatnya akta jual beli sebagai dasar telah terjadinya peralihan hak atas tanah untuk dapat didaftarkan peralihan hak tersebut dari penjual kepada pembeli.

Akta ini dibuat berdasarkan undang-undang mengenai bentuk, isi dan tata cara pembuatannya serta disahkan oleh pejabat yang berwenang. Bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta jual beli sebagai akta otentik berdasarkan Pasal 1868 K.U.H.Perdata jo Pasal 38 Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997, yang dinyatakan bahwa:

1. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.
2. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri

Akta jual beli yang telah dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan ketentuan undang-undang, dimana telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak, saksi-saksi serta Pejabat Pembuat Akata Tanah itu sendiri maka akta tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Tujuan dari didaftarkan akta jual beli tersebut agar dapat diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini memberikan tanda bukti bahwa nama yang tercantum di dalam sertifikat tersebut adalah pemilik sah terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga pihak ketiga dapat mengetahui siapa pemilik hak atas tanah tersebut karena sifatnya terbuka. Oleh karena itu, pendaftaran hak atas tanah berlandaskan *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*, asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta

bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.¹⁰³ Pendaftaran akta jual beli ini wajib menyertakan dokumen-dokumen atau syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 dinyatakan bahwa:

Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau hak milik atas satuan rumah susun dokumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari:

- a) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani penerima hak atau kuasanya
- b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak
- c) Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
- d) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak
- e) Bukti identitas penerima hak
- f) Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan
- g) Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)
- h) Bukti pelunasan pembayaran bea berolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 21 tahun 1996, dalam hak bea tersebut terutang
- i) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang

¹⁰³ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunia Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm 99

Dokumen-dokumen atau syarat-syarat tersebut di atas wajib di sertakan dalam pendaftaran akta jual beli hak atas tanah. Tugas kantor pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum (*Rechts Cadaster/Legal Cadaster*). Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Adanya jaminan teknis dan jaminan hukum ini, sehingga dengan ini pula menentukan dengan seksama bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis dan tugas administratif. Tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, untuk kemudian didaftarkannya dan memberikan bukti haknya, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila kelak dimutasikan. Juga memelihara rekaman itu dalam suatu daftar yang dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian tugas pendaftaran tanah adalah tugas administrasi hak yang dilakukan oleh negara dalam memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia. Artinya negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah, dan dengan administrasi ini negara memberikan bukti hak atas tanah berupa sertifikat telah dilakukannya administrasi tanah tersebut. Negara hanya memberikan jaminan yang kuat atas bukti yang dikeluarkannya, bukan semata-mata memberikan hak atas tanah kepada seseorang tetapi bukti administrasi saja.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Garfika, Jakarta, 2011, hlm 208

“Jual beli hak atas tanah di kota Yogyakarta yang berada di kota Yogyakarta yang tidak memasukan frase “*Warga Negara Indonesia non pribumi*” di komparisi akta jual belinya, maka pembeli wajib membuat suatu surat pernyataan diri bahwa hak milik yang didapat sanggup diturunkan hak miliknya menjadi Hak Guna Bangunan”.¹⁰⁵ Peralihan hak atas tanah yang terjadi di kota Yogyakarta dialami oleh warga negara Indonesia non pribumi bertempat tinggal di kota Yogyakarta sendiri dengan obyek jual beli terletak di kelurahan terban kecamatan gondokusuman kota Yogyakarta melalui akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Yogyakarta. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah alat bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepembeli. Ditanda tanganinya akta jual beli tersebut oleh para pihak, saksi-saksi, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan bahwa akta jual beli tersebut mempunyai daya ikat antara para pihak dan harus di taati oleh kedua belah pihak. Bentuk, isi dan tata cara pembuatan akta tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta jual beli disebut sebagai akta otentik yang bentuk, isi dan tata cara pembuatannya sesuai ketentuan perundang-undangan yang dibuat oleh pejabat berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta ini berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, akta jual beli ini sifatnya tertutup hanya mempunyai kekuatan pembuktian bagi kedua belah pihak saja. Akta jual beli yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak dengan obyek jual beli berupa hak

¹⁰⁵ Hasil Penelitian Dari Diana Hexa Dewi, Selaku Notaris dan PPAT Serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Yogyakarta, pada tanggal 9 Mei 2018, Pukul 13.00 WIB

milik atas tanah terletak di Kelurahan Terban, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta harus di daftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta untuk dicatat dalam buku tanah. Pendaftaran ini bertujuan agar diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dan nama yang tercantum di dalamnya sebagai pemilik sah hak atas tanah tersebut. Sertifikat hak atas tanah ini tidak hanya sekedar mempunyai kekuatan pembuktian bagi para pihak saja melainkan mempunyai sifat terbuka bagi pihak ketiga. Pihak ketiga ini dapat mengetahui pemilik sah terhadap hak atas tanah tersebut karena nama yang tercantum di dalam sertifikat adalah pemiliknya.¹⁰⁶

Didaftarkannya akta jual beli dengan obyek jual beli hak milik atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah telah sesuai dengan ketentuan perundang-undang mengenai bentuk, isi dan tata cara pembuatannya, tidak serta merta kantor pertanahan kota Yogyakarta menerima akta tersebut. “Kantor pertanahan kota Yogyakarta hanya bisa menerima dan mau mencatat dalam buku tanah apabila pembeli sanggup membuat pernyataan diri bahwa tanah Hak Milik yang diterimanya sanggup diturunkan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan”.¹⁰⁷ Kebijakan atau *Policy* yang di terapkan oleh kantor pertanahan kota Yogyakarta untuk membuat suatu surat pernyataan tersebut tidak adanya landasan hukum tertulisnya melainkan berupa landasan hukum yang tidak tertulis berupa kebiasaan. Oleh karena itu kepastian hukumnya tidak ada, sebab hanya

¹⁰⁶ Hasil Penelitian Dari Muhammad Firdaus Ibnu Pamungkas, Selaku Notaris dan PPAT serta Ketua Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Yogyakarta pada tanggal 21 Mei 2018, Pukul 11.00 WIB

¹⁰⁷ Hasil Penelitian Dari Irwahjudi Desembiharso selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta pada tanggal 24 Mei 2018, Pukul 13.30 WIB

berlandaskan hukum kebiasaan saja. Pentingnya hukum tertulis dalam membuat suatu peraturan perundang-undangan maupun kebijakan atau *Policy* demi terciptanya kepastian hukum. Kebijakan tersebut dapat mendegradasi obyek yang diperjanjikan kedua belah pihak dan menjadi syarat penting terhadap akta jual beli pada saat akta tersebut didaftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta. Terdegradasinya akta jual beli yang bentuk, isi dan tata cara pembuatannya sesuai dengan ketentuan undang-undang disebabkan suatu kebijakan yang dibuat oleh kantor pertanahan kota Yogyakarta.

Implikasi dari komparasi akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sebagai akta otentik yang tidak menyebutkan keturunan tionghoa atau warga negara Indonesia non pribumi ialah timbulnya surat pernyataan sanggup diturunkannya hak miliknya yang di dapat menjadi Hak Guna Bangunan, yang dibuat oleh pembeli itu sendiri. Selain timbulnya surat pernyataan juga akta jual beli tersebut batal demi hukum maupun dapat di mintakan pembatalan oleh para pihak yang membuatnya. Hal ini di karenakan akta jual beli yang telah di tanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata.

Syarat sahnya suatu perjanjian yang kesatu (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya) dan syarat kedua (kecakapan untuk membuat suatu perikatan) disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek hukum, yaitu orang-orang atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat ketiga (suatu hal tertentu) dan syarat keempat (suatu sebab yang halal) disebut sebagai

syarat obyektif, karena menyangkut obyek hukum yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subyek hukum yang membuat perjanjian tersebut.¹⁰⁸

Syarat pertama ini yang berupa kata “sepakat” menurut *Herlien Budiono*, mencakup pengertian tidak saja sepakat untuk mengikatkan diri tetapi juga sepakat untuk mendapatkan prestasi. Dalam perjanjian timbal balik, masing-masing pihak tidak saja mempunyai kewajiban tetapi berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Suatu kontrak sepihak yang memuat hak atau kewajiban satu pihak untuk mendapatkan/memberikan prestasi tetapi mensyaratkan ada kata sepakat dari kedua belah pihak.¹⁰⁹ Kata sepakat pada dasarnya ialah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Menurut *Sudikno Mertokusumo*, kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.¹¹⁰ Oleh karena itu, di dalam pembentukan kata sepakat terdapat unsur penawaran dan penerimaan. Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat itu sendiri pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.¹¹¹

Akta jual beli hak atas tanah kota Yogyakarta yang telah di tanda tangani oleh kedua belah pihak, saksi-saksi, dan pejabat pembuat akta tanah yang wilayah

¹⁰⁸ Annalisa Yahanan dkk, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009, hlm 21

¹⁰⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm 73-74

¹¹⁰ Soedikno Mertokusumo, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Fakultas Pascasarjana, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1987, hlm 7

¹¹¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 168-169

kerjanya kota Yogyakarta batal demi hukum, karena syarat yang pertama sebagai syarat subyektif berupa kata “sepakat” tidak terpenuhi sepenuhnya. Hal ini dapat dilihat dari berubahnya status obyek yang di perjual belikan, yaitu status hak milik berubah menjadi hak guna bangunan. Dimana kedua belah pihak dalam pemenuhan prestasinya tidak sesuai dengan kata “sepakat” di awal berupa hak milik atas tanah. *Herlien Budiono* berpendapat bahwa tidak saja sepakat untuk mengikatkan diri tetapi juga sepakat untuk mendapatkan prestasi. Prestasi yang di sepakati kedua belah pihak di sini ialah berupa hak milik atas tanah, namun di dalam peralihannya menjadi hak guna bangunan. Oleh karena itu, prinsip pernyataan persesuaian kehendap yang diutarakan oleh *Sudikno Metrokusumo* tidak tercapai dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah di kota Yogyakarta yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang salah satunya berketurunan tionghoa.

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga ialah kata “suatu hal tertentu” yang juga tidak sesuai dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Menurut *Agus Yudha Hernoko*, perjanjian harus dipenuhi hal atau obyek tertentu agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak (prestasi) dapat dilaksanakan oleh para pihak. Kata “tertentu” tidak harus diartikan secara gramatikal dan sempit harus sudah ada ketika perjanjian dibuat. Namun, dibolehkan untuk hal atau obyek tertentu tersebut sekedar ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Dalam praktik, hal ini sering dilakukan misalnya transaksi komoditas berjangka, pembelian sitem panjer (untuk hasil pertanian).¹¹² Selanjutnya K.U.H.Perdata menegaskan bahwa obyek atau pokok perjanjian yang terpenting

¹¹² Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm 169

telah di tentukan jenisnya. Pasal 1333 ayat 1 K.U.H.Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Arti dari pasal tersebut adalah jenis dari pokok perjanjian wajib di tentukan. Hal ini agar para pihak dapat melakukan pemenuhan prestasinya.

Kata “suatu hal tertentu” di dalam perjanjian jual beli hak atas tanah sebagai obyek jual belinya wajib ditentukan jenisnya yaitu apakah hak milik atas tanah atau hak guna bangunan. Apabila obyek jual beli yang di perjanjikan berupa hak milik atas tanah, maka para pihak dalam memenuhi prestasinya sesuai dengan apa yang di perjanjikan diawal berupa hak milik. Namun, fakta terjadi bahwa jual beli yang terjadi di kelurahan terban kecamatan gondokusuman kota Yogyakarta dengan salah satu pihaknya warga negara Indonesia keturunan tionghoa bahwa perjanjian jual beli tersebut berupa hak milik atas tanah, akan tetapi pada saat dilaksanakannya peralihan maka prestasi yang di dapat berupa hak guna bangunan. Di dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini ialah pejabat pembuat akta tanah. Akta otentik yang dimaksud sebagai dasar peralihan hak atas tanah ialah akta jual beli. Sehingga perjanjian peralihan hak atas tanah berupa akta jual beli dapat dibatalkan kerana tidak memenuhi syarat obyektif. Obyek yang diperjanjikan di dalam akta jual beli tersebut berupa sertifikat hak milik nomor 27 akan tetapi setelah dilaksanakannya peralihan hak atas tanah berubah menjadi sertifikat hak guna bangunan nomor 323. Hal inilah

kata “suatu hal tertentu” tidak terpenuhi di dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang terjadi di kelurahan terban kecamatan gondokusuman kota Yogyakarta karena jenis haknya belum ditentukan atau belum jelas jenis hak yang di perjual belikan.

Ketidak jelasan jenis hak yang diperjual belikan terhadap hak atas tanah ini di sebabkan oleh proses jual beli yang tidak sesuai dengan aturan maupun asas-asas hukum perjanjian, sehingga menimbulkan instrumen hukum baru berupa surat pernyataan. Surat pernyataan tersebut menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akta jual beli hak atas tanah bila pembelinya warga negara Indonesia non pribumi pada saat di daftarkan di kantor pertanahan kota Yogyakarta. Surat pernyataan ini menjadi sesuatu yang wajib bagi pembeli warga negara Indonesia non pribumi dan dapat mendegradasi akta jual beli yang sifatnya otentik itu sendiri menjadi tidak otentik lagi. Terdegradasinya akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sebagai akta otentik yang mempunyai pembuktian sempurna di pengadilan menjadi akta jual beli yang mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan saja. Sifat akta otentik ini menjadi tidak otentik lagi diakibatkan dari bentuk, isi dan tata cara pembuatannya telah berubah saat timbunya surat pernyataan yang merubah obyek jual beli di akta jual beli itu.

Hal tersebut berdasarkan Pasal 1869 K.U.H.Perdata yang menyatakan bahwa:

suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat di perlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Surat pernyataan yang dibuat oleh pembeli yang dapat mendegradasi akta jual beli ini sebagai akta otentik, bila dilihat dari Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 bukan suatu syarat wajib yang harus disertakan dalam pendaftaran akta jual beli di kantor pertanahan kota Yogyakarta. Namun, bila tidak disertakan pada saat di daftarkannya di kantor pertanahan kota Yogyakarta, maka kantor pertanahan tidak akan memproses akta jual beli ini untuk di catat dalam buku tanah. Hal ini tidak sejalan dengan tugas kantor pertanahan kota Yogyakarta. Prinsip dari tugas kantor pertanahan kota Yogyakarta ialah tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, untuk kemudian didaftarkannya dan memberikan bukti haknya, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila kelak dimutasikan. Kantor pertanahan kota Yogyakarta tidak mau memproses akta jual beli ini, sebagai dasar telah terjadinya peralihan hak atas tanah didalam buku tanah karena tidak di sertakanya surat pernyataan penurunan hak pada saat didaftarkan. Akibat dari tidak dicatatnya akta jual beli ini dalam buku tanah, maka tidak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah tersebut. Sertifikat ini memberikan tanda bukti bahwa nama yang tercantum di dalam sertifikat tersebut adalah pemilik sah terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga pihak ketiga dapat mengetahui siapa pemilik hak atas tanah tersebut karena sifatnya terbuka. Oleh kaena itu, kantor pertanahan kota Yogyakarta yang tidak menerbitkan sertifikat tersebut tidak sesuai dengan *Asas Openbaarheid* (*Asas Publisitas*), asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi

subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebananya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Sertifikat tersebut sebagai tanda bukti kepemilikan suatu hak atas tanah yang memberikan jaminan hukum (*Rechts Cadaster/Legal Cadaster*). Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak.

Obyek hak atas tanah yang diperjual belikan dari awal oleh para pihak adalah berupa hak milik atas tanah yang terletak di kelurahan terban kecamatan gondokusuman kota Yogyakarta. Namun, karena subyek hukum (pembeli) adalah warga negara Indonesia non pribumi, maka kantor pertanahan kota Yogyakarta tidak mau memproses akta jual beli tersebut untuk dicatat dalam buku tanah tersebut sebelum adanya surat pernyataan. Kantor pertanahan kota Yogyakarta memproses akta jual beli yang ada surat pernyataan. Akta jual beli tersebut dengan obyek hak atas tanahnya berupa hak milik akan di catat dalam buku tanah, kemudian status hak milik tersebut langsung didaftarkan penurunan haknya berupa hak guna bangunan. Obyek hak milik ini mempunyai sifat terkuat, terpenuh dan turun temurun. Hal inilah yang membedakan hak milik dengan hak guna bangunan yang mempunyai jangka waktu.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akta jual beli di kota Yogyakarta yang telah ditanda tangani oleh para pihak, saksi-saksi serta pejabat pembuat akta tanah, tidak wajib mencantumkan frase “*Warga Negara Indonesia Non Pribumi*” di dalam komparisi akta jual beli tersebut. Akan tetapi pembeli wajib membuat surat pernyataan sanggup diturunkan hak miliknya menjadi hak guna bangunan agar peralihan hak tersebut dapat dicatat dalam buku tanah untuk dapat diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Implikasi komparisi akta jual beli dalam praktik di daerah istimewa Yogyakarta yang tidak menyebutkan keturunan ialah dibuatnya instrumen hukum baru berupa surat pernyataan dari pembeli yang berisikan hak milik yang didapat wajib diturunkan jenis haknya menjadi hak guna bangunan. Instrumen hukum ini wajib dibuat oleh pembeli dan disertakan di dalam pendaftaran akta jual beli di kantor pertanahan kota Yogyakarta. Dengan adanya instrument hukum ini, maka akta jual beli yang sifatnya sebagai akta otentik ini menjadi tidak otentik lagi diakibatkan dari bentuk, isi dan tata cara pembuatannya tidak sesuai dengan aturan yang ada. Terdegradasinya kekuatan hukum akta otentik ini, maka akta tersebut batal demi hukum serta dapat dibatalkan karena syarat subyektif dan syarat obyektif perjanjiannya tidak terpenuhi secara sempurna.

B. Saran

1. Seharusnya sebelum dilaksanakan peralihan hak dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan subyek hukumnya warga negara Indonesia non pribumi dan obyeknya berupa Hak Milik, harus di proses penurunan hak terlebih dahulu menjadi Hak Guna Bangunan, kemudian dilaksanakannya peralihan hak dengan akta jual beli agar tidak menimbulkan instrumen hukum berupa surat pernyataan.
2. Seharusnya komparisi akta jual beli yang tidak menyebutkan keturunan dapat dilaksanakan dan di terima oleh kantor pertanahan kota Yogyakarta sebagai akta peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Tetapi sebelum dilaksanakannya peralihan hak dari penjual kepada pembeli, maka penjual harus menurunkan jenis haknya yang semula berupa hak milik atas tanah menjadi hak guna bangunan terlebih dahulu. Hal ini di karenakan pembeli sendiri di larang memiliki hak milik atas tanah di daerah istimewa Yogyakarta. Dengan di proses penurunan hak terlebih dahulu, maka akta jual beli yang tidak menyebutkan keturunan di dalam komparisinya dapat dilaksanakan peralihan hak di kantor pertanahan kota Yogyakarta, sehingga akta tersebut sifat otentiknya terjaga sesuai ketentuan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat dipengadilan, dan secara otomatis tidak memerlukan instrumen hukum baru berupa surat pernyataan.

DAFTAR PUSTAKA

- **Sumber Berasal Dari Literatur/Buku**

- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Garfika, Jakarta.
- Agus Pandoman, 2017, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistem Hukum Agraria Di Indonesia*, Raga Utama Kreasi, Jakarta Timur.
- Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, Laksbang Mediatama Bekerjasama Dengan Advokat Hufron Dan Hans Simaela, Yogyakarta.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Anita D.A Kolopaking, 2013, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, PT Alumni, Bandung.
- Annalisa Yahanan dkk, 2009, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang.
- Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- A.P Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- A.P Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, CV Mandar Maju, Bandung.
- _____, 1999, Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Yogakarta, Liberty
- H.Hadari Nawawi, 1983, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogakarta.

- Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J.Satrio, 1995, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J.Satrio, 2001, *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mahadi, 1989, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ma'ruf Abdullah, 2015, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Untuk Ekonomi, Manajemen, Komunikasi, Dan Ilmu Sosial Lainnya*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.
- Moh.Hatta, 2014, *Bab-Bab Tentang Perolehan Dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta
- Mhd Yamin Lubis Dan Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Mandar Maju, Bandung
- M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Mustofa, 2010, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, Karya Media, Yogyakarta.
- Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak (Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ray Wijaya, 2003, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta.
- Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta.

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnja Paramita, Jakarta.
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Salim HS, 2011, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Dan Politik Agraria*, Karunia Universitas Terbuka, Jakarta.
- Soedikno Mertokusumo, 1987, *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Fakultas Pascasarjana, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Soedikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1981, *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1990, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- S.F. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara Dan Upaya Administrasi Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penulisan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

- **Sumber Berasal Dari Disertasi/Tesis/Skripsi**

Firdausi Safitri, *Tinjauan Yuridis Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat Tionghoa Di Daerah Istimewa Yogyakarta*, Skripsi, Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016

Westi Agraristanti, *Pemberian Hak Atas Tanah Kepada WNI Nonpribumi Setelah Berlakunya Undang-Undang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2009

- **Sumber Berasal Dari Jurnal/Makalah/Karya Ilmiah Lainnya**

Agus Pandoman, pada Keterangan Saksi Ahli Perkara Perdata Nomor 119/Pdt/G/2016/PN YK Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 9 Februari 2017

Philipus M. Hadjon, Tentang Wewenang, Majalah Yuridika, No.5 Dan 6 Tahun XXII, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, September-Oktober 1997

Suharjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Majalah Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Desember 1995

- **Sumber Berasal Dari Peraturan Perundang-Undangan**

Kitap Undang-Undang Hukum perdata

Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No 40 tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras Dan Etnis

Undang Undang No 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang Undang Nonor 30 tahun 2004

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah No 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

- Peraturan Pemerintah No 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Keputusan Presiden No. 33 tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
- Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No 23 tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Kepala BPN RI No 8 tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
- Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta NoK.989//I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Seorang Warga Negara Indonesia Non Pribumi