

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara agraris yang mayoritas penduduknya bergantung dalam sektor pertanian, pengolahan lahan, dan pemanfaatan sumber daya alam yang terkandung didalam bumi. Lahan atau tanah sangat krusial karena berkaitan dengan hajat hidup manusia. Kepastian hukum penting bagi pemegang hak dalam memanfaatkan tanah dan sumber daya alam dengan maksimal, sehingga tidak ada konflik kepentingan antar warga sehingga tidak saling klaim. Undang-Undang Agraria, atau Undang-Undang No. 5 tahun 1960, mengatur kerangka kerja dan prinsip-prinsip dasar pengelolaan lahan.¹ Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kehidupan, kesejahteraan, dan kemakmuran, karena membawa dampak bagi orang banyak.

Faktor-faktor seperti meningkatnya populasi, meningkatnya aktivitas pembangunan, dan terbatasnya jumlah lahan yang tersedia, permintaan lahan terus meningkat. Meningkatnya permintaan lahan merupakan hasil langsung dari pertumbuhan di semua sektor dan keinginan untuk standar hidup yang lebih tinggi, yang keduanya merupakan hasil yang menguntungkan dari pembangunan berkelanjutan yang efektif.

¹ Indonesia, *Undang-Undang No.5 Tahun 1960 "Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria"* Vol. 144. Ganung Lawu, 1960, hlm.4

Menurut J.B.A.F. Pollack, hubungan manusia dengan tanah dalam sejarah terjadi 3 (tiga) tahapan, yaitu:

1. Tahap kemunculan manusia mendapatkan hidupnya dengan berburu binatang, mencari hasil hutan, perikanan di sungai atau danau.
2. Tahap kedua, yaitu pada manusia sudah mulai tahu caranya bertani dan mulai menetap di suatu tempat menunggu hasil panen. Pada awalnya, manusia mulai menetap di tempat-tempat dengan tanah pekerjaan sebagai dasar usaha menjadi sumber penghidupan mereka.
3. Setelah tahap manusia mencapai titik tertentu dalam perkembangannya, ia berhenti bergerak secara berkala. Ternak sudah sering dianggap sebagai sesuatu yang dilakukan manusia untuk membantu pertanian.²

Kebutuhan akan tanah yang berbanding lurus dengan pertumbuhan permintaan, membuat masalah pertanahan menjadi fokus utama perhatian masyarakat. Hal ini terlihat dari banyaknya keluhan dan ungkapan ketidakpuasan yang disampaikan melalui berbagai media internet maupun melalui kantor pertanahan setempat.³ Penguasaan hak atas tanah tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu Pasal 33 ayat (3) yang isinya menjelaskan bahwa, “Bumi (Tanah), air serta kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan dengan suatu tujuan yaitu untuk kemakmuran rakyat”.

² Soeprapto, R, 1966, *Undang-Undang Agraria dalam Praktek*, Jakarta, Mitra Sari, hlm.36

³ Rosnidar, S, 2017, *Hukum Pertanahan Adat*, Depok: Rajawali Pers, hlm.3

Hal ini membatasi ruang lingkungannya pada kontrol atas properti dalam arti hukum, yaitu hak, dan bukan pada kontrol atas tanah secara keseluruhan. Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: Orang dapat diberi dan mempunyai berbagai macam hak atas tanah, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum, berdasarkan wewenang negara untuk mengatur kekayaan.

Setiap orang, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, dan setiap badan hukum, baik swasta maupun pemerintah, dapat diberi hak atas tanah yang bersumber pada kewenangan negara untuk mengatur kekayaan. Indonesia merupakan koloni Belanda selama ratusan tahun, hukum tanah di negara ini mencerminkan sistem hukum kolonial pada masa itu. Akibatnya, ada dua jenis tanah yang berbeda di Indonesia, tanah dengan hak barat dan tanah dengan hak adat. Kedua jenis tanah ini tentu saja berbeda dalam hal cara pengalihan, jual-beli, dan perlindungan hukumnya.

Jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan kepada orang dan organisasi hukum ditentukan oleh negara, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Karena kepentingan negara lebih diutamakan daripada kepentingan individu atau kelompok yang kesejahteraannya dapat terancam demi kepentingan yang lebih besar, maka negara akan membagi semua pemilik tanah dari hak-hak penguasaannya. Dalam upaya untuk menetapkan hukum tanah yang seragam di seluruh Indonesia, undang-undang ini mengatur berbagai bentuk kepemilikan tanah dari perspektif perdata dan administratif, yang mencakup politik pertanahan nasional.

Mengutip Pasal 24 Undang-Undang Pokok Agraria: "Penggunaan tanah yang bukan miliknya sendiri dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan." Menurut KUHPerdato, hal ini merupakan dasar dari Pasal 385 Kitab Hukum Perdata (KUHPerdato). Hukuman maksimal empat tahun dijatuhkan kepada mereka yang melakukan penyerobotan tanah berdasarkan Pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Undang-undang ini menghukum siapapun yang secara ilegal mengalihkan, mengelola, memperdagangkan, memberikan, atau menjual properti yang bukan miliknya secara sah.

Secara keseluruhan, UU No. 5 Nomor 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak lebih dari sekadar mengantarkan era baru kepemilikan tanah secara pribadi, terlepas dari kepemilikan masyarakat.⁴ Pengalihan hak atas tanah adalah proses hukum yang bertujuan untuk mengalihkan/ memindahkan kepemilikan properti dari satu orang atau entitas ke orang lain. Ada perubahan dalam kepemilikan properti ketika satu pemilik "secara hukum" mengalihkan haknya kepada orang lain. Perubahan ini menghilangkan hak pemilik asli atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah sering menimbulkan berbagai masalah dalam proses pengurusan pencatatan pendaftaran tanah, kehadiran pemilik tanah atau subyek hukum mutlak diperlukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengenai hal kehadiran seorang subyek hukum terkadang

⁴ Simbolon, D. H, 2016, *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa* (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area), hlm 10.

mendapatkan kendala oleh sebab dinamika masyarakat modern, sehingga memerlukan penyelesaian seandainya kehadiran itu tidak dimungkinkan oleh karena subyek hukum itu tidak berada dimana obyek itu berada dan atau tidak diketahui tempat/ keberadaannya, sedangkan ada pihak lain yang berkepentingan atas kehadirannya guna menyelesaikan proses jual beli hak atas tanah, lantas bagaimanakah proses pencatatan peralihan hak (jual beli guna melindungi hak-hak pembeli).

Dalam situasi di mana transaksi jual beli tanah tidak dilakukan dengan benar, jawabannya dapat ditemukan dalam putusan pengadilan yang mengalihkan hak milik atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, yaitu apabila pihak penjual atau pemilik asal sertifikat menjual tanahnya kepada pihak pembeli tetapi tidak dilakukan pencatatan segera hanya transaksi menggunakan bukti pembayaran kwitansi, tetapi setelah beberapa tahun kemudian pihak pembeli ingin mengubah nama pada sertipikat menjadi namanya untuk memenuhi ketentuan/syarat hukum harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB), namun pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dapat dilakukan/melakukan penandatanganan Akta Jual-Beli.

Proses pencatatan peralihan hak karena para pihak harus hadir dan melakukan tanda tangan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Maka pencatatan tersebut diproses melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pihak Pembeli dapat langsung membaliknamakan tanah tersebut ke atas nama dirinya, tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu.

Menurut Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dokumen asli yang tidak dibuat oleh PPAT dapat menjadi dasar peralihan hak. Dalam konteks ini, putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap memenuhi syarat sebagai dokumen tersebut. Salah satu dari beberapa metode untuk memperoleh hak milik adalah melalui putusan hakim, yang mengikat secara hukum dan tidak dapat diganggu gugat. Di sini, putusan pengadilan dapat menjadi dasar untuk pengalihan hak milik, tanpa memerlukan AJB.

1. Undang-Undang Pokok Agraria Sebagai Landasan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pencatatan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah meliputi pendaftaran untuk pertama kali/ permohonan hak baru, pencatatan peralihan hak atas tanah karena adanya peristiwa hukum (pencatatan peralihan karena warisan) dan pencatatan hak atas tanah karena perbuatan hukum (Jual beli, Hibah, tukar menukar, imbreng, hak tanggungan, pemberian hak baru (hak HGB dan HP diatas Hak milik).⁵ Pasal 3 Menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan, antara lain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pasal 12 ayat (1) dan (2) kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

⁵ Komaling, Ester Anastasiya, *"Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006"*, *Lex Privatum*, Vol. 7, No. 4 (April, 2019)

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- f. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
- g. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- h. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

UU Pokok Agraria Pasal 19 termasuk tentang pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁶

2. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, peraturan tersebut menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta peralihan hak atas tanah. Lebih lanjut dalam Pasal 19 dari Peraturan Pemerintah tersebut menentukan bahwa segala pemindahan hak harus dibuktikan dan dilakukan oleh pejabat yang

⁶ Harsono. B, 2007, "*Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*", Indonesia, Djambatan, hlm.72

ditunjuk oleh peraturan Menteri Negara Agraria, pejabat yang dimaksud ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pengangkatan dan penunjukannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 10 Tahun 1961.

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat Akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan dalam pendaftaran tanah.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mewujudkan fungsi dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pelaksana pendaftaran tanah, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya adalah memeriksa syarat-syarat sahnya pembuatan akta yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan, mencocokkan/memeriksa kebenaran subjek hukum serta memastikan telah dibayarnya kewajiban pajak-pajak (PBB, PPH, dan BPHTB).

Jika akta tersebut akan berfungsi sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak, maka akta tersebut harus sah dan sesuai dengan semua peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai perbuatan

hukum yang disebutkan di dalamnya. Setelah menyelesaikan prosedur dan persyaratan yang diperlukan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi tanggung jawab penting untuk memelihara basis data pendaftaran tanah.

Hal ini dilakukan dengan memberikan bukti terjadinya perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah tertentu, yang menjadi dasar pencatatan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan-perbuatan tersebut. Peran ini diuraikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak secara eksplisit diwajibkan untuk hadir pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang memungkinkan para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta yang dibuat di bawah tangan. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 secara khusus membatasi honorarium Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak lebih dari 1% (satu persen).

Hal ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menerima gaji dari pemerintah, melainkan menerima honorarium dari klien atas akta yang dibuatnya.⁷

Pengertian PPAT menurut peraturan ini dapat dibaca dalam:

Pasal 1

⁷ Soerodjo I, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Surabaya, Arkola, hlm.16

- a. Untuk urusan hukum tertentu yang melibatkan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, terdapat pejabat umum yang dikenal sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berwenang membuat akta-akta resmi.
- b. Di daerah-daerah di mana PPAT tetap tidak tersedia, seorang pejabat pemerintah dapat ditunjuk untuk bertindak sebagai PPAT sementara dan membuat akta-akta PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat di lingkungan Badan Pertanahan Nasional yang telah ditunjuk untuk membuat akta-akta PPAT tertentu dalam rangka melaksanakan program atau tanggung jawab pemerintah tertentu.
- d. Akta yang ditandatangani oleh PPAT membuktikan bahwa PPAT telah melakukan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak milik atas satuan rumah susun atau tanah.
- e. Protokol PPAT adalah sekumpulan arsip yang wajib disimpan oleh setiap PPAT. Catatan-catatan ini termasuk akta asli dan pendukung, serta daftar akta, agenda, laporan, dan korespondensi lainnya.
- f. Akta PPAT dapat dibuat dengan bantuan warkah.
- g. Jumlah PPAT terbanyak yang mungkin terdapat dalam satu kesatuan wilayah kerja PPAT dikenal sebagai formasi PPAT.
- h. Wilayah kerja PPAT adalah wilayah di mana PPAT berwenang untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah dan hak-hak kebendaan atas satuan rumah susun yang ada di dalamnya.

- i. Menteri mengawasi hal-hal yang berkaitan dengan pertanian dan pertanahan.

Pasal 2

- a. Untuk membuktikan bahwa perbuatan hukum tertentu telah dilakukan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT bertanggung jawab untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Akta ini akan menjadi dasar pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e) Pembagian hak bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian Hak Tanggungan;
 - h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 4

- a. PPAT hanya dapat membuat akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dalam wilayah kerjanya.
- b. PPAT yang wilayah kerjanya meliputi sebagian dari tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan dapat membuat akta tukar-menukar,

akta pemasukan dalam perseroan, atau akta pembagian hak bersama atas beberapa bidang tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam wilayah kerja PPAT tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (2) Huruf G jo Pasal 10 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), jika tanah telah didaftarkan dengan hak tanggungan karna dijanjikan sebagai jaminan untuk pelunasan utang-piutang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu perjanjian utang. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya dengan dijadikan sebagai agunan bagi pelunasan kewajiban tertentu.

Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menjual tanah yang diagunkan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji, dengan mendahulukan penjualannya dari pada kreditur-kreditur lain dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan merupakan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UU Hak Tanggungan. Oleh karena itu, Akta Lelang merupakan salah satu dasar untuk mendaftarkan balik nama menurut UUHT (Hak Tanggungan).⁸

⁸ Pratama, Wahyu, “*Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*”, Vol. 6 No. 1 (2015).

3. Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang

Pejabat Lelang Kelas I adalah pejabat negara yang dipilih sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yaitu pegawai negeri sipil di lingkungan Kementerian Keuangan. Informasi ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (10) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang mendefinisikan Pejabat Lelang Kelas II sebagai orang perseorangan yang memiliki kewenangan untuk melaksanakan Lelang Nonsekusi Sukarela (Pasal 1 ayat (11)).

Pejabat Lelang Kelas I berwenang melakukan lelang apa saja, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat melakukan lelang nonsekusi sukarela, lelang atas aset BUMN/BUMD yang berbentuk Persero, dan lelang atas aset milik bank yang dilikuidasi. Semua lelang harus dilaksanakan dengan baik untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat, dan semua dokumen harus diperiksa dengan cermat. Semua persyaratan harus dipenuhi, dan lelang publik harus diumumkan dengan rincian seperti properti yang dijual, pada waktu dan lokasi apa.⁹

Pasal 35 Peraturan Vendum dan ketentuan Pasal 1 ayat (35) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna

⁹ Sediati, Diah Sulistyani Ratna, "Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia" *Masalah-Masalah Hukum* Vol. 39, No. 2, (2010), hlm.144

(*bewijskracht, volledig*, lengkap) bagi para pihak yang terlibat, dan risalah lelang tersebut memuat semua kejadian yang terjadi dalam proses penjualan secara lelang.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa :

“Jika dilakukan di hadapan pejabat publik yang berwenang dan sesuai dengan formalitas yang ditetapkan oleh hukum, suatu akta dianggap asli”.

Menurut Pasal tersebut, instrumen yang mengikat secara hukum adalah instrumen yang dibuat atau dibuat oleh otoritas publik yang berwenang dan yang bentuknya ditentukan oleh hukum. Notaris dan pihak berwenang lainnya yang diberi kuasa dan tanggung jawab untuk mendaftarkan akta adalah satu-satunya yang memenuhi syarat untuk membuat akta otentik.

Ketika memberikan pinjaman, banyak organisasi keuangan yang ingin menjadikan real estat sebagai jaminan. Alasannya antara lain karena tanah mudah dijual, nilainya cenderung meningkat seiring waktu, sulit digelapkan, dan kreditur dapat memperoleh keuntungan dari hak tanggungan yang membebani properti tersebut.¹⁰

Keberadaan tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

¹⁰ Perangin-angin, Effendi, "Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit. " *Jakarta: Rajawali Pers* (1981), Vol. I, No. 1 (Agustus 2018), hlm. 96-109

Tanggung Jawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.¹¹

4. Ketentuan tentang Kekuasaan Kehakiman

Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara hukum Republik Indonesia. Penjelasan Resmi Angka I UU No. 48 Tahun 2009 memuat keterangan yang lebih tegas tentang adanya independensi /kemerdekaan badan-badan peradilan.

Kekuasaan kehakiman yang mandiri dalam arti independen tersebut, ditegaskan pada Pasal 24 ayat (1), ayat (2) dan ayat 3 UUD NRI Tahun 1945, sebagai berikut :

- a. Untuk mempertahankan hukum dan keadilan, peradilan memiliki kewenangan otonom untuk menjatuhkan putusan.
- b. Mahkamah Agung, bersama dengan pengadilan-pengadilan di bawahnya-peradilan umum, pengadilan agama, pengadilan militer, pengadilan tata usaha negara, dan Mahkamah Konstitusi-melaksanakan kewenangan yudisial.
- c. Undang-undang juga mengatur badan-badan lain yang kegiatannya terkait dengan kewenangan peradilan.

¹¹ Hutagalung, A. S, 1999, “*Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*” (Skripsi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia), hlm.242

Kekuasaan kehakiman, sebagaimana didefinisikan di sini sebagai kewenangan untuk memutuskan perkara tanpa campur tangan dari cabang-cabang pemerintahan lainnya, dijunjung tinggi dalam Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Asas kebebasan kekuasaan kehakiman dalam UU tentang pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman meliputi:

- a. Bebas dan campur tangan kekuasaan negara dan lainnya.
- b. Bebas dari paksaan, direktif atau rekomendasi dari pihak ekstra judicial, kecuali dalam hal-hal yang diijinkan oleh Undang-Undang.

Pada Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) UU. No. 48 Tahun 2009, sebagai berikut:

- a. Hakim yudisial dan hakim konstitusi wajib menjunjung tinggi prinsip kemandirian peradilan dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya.
- b. Kecuali dalam hal-hal yang secara khusus diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tidak ada

pihak di luar kekuasaan kehakiman yang dapat melakukan intervensi terhadap proses peradilan.

Mahkamah Agung adalah puncak vertikal dan struktural dari posisi kekuasaan kehakiman yang disebutkan di atas. Menurut Pasal 2 UU No. 14 Tahun 1985 (sebagaimana telah diubah dengan UU No. 5 Tahun 2004 dan UU No. 3 Tahun 2009), pengadilan tertinggi di Indonesia, yaitu Mahkamah Agung, bebas dari pengaruh politik dan tekanan lainnya dalam melaksanakan tugasnya. Dalam menjalankan tugas yudisialnya, para hakim dari semua tingkat peradilan menjunjung tinggi kemandirian peradilan yang melekat pada kekuasaan kehakiman, sebagaimana ditentukan dalam undang-undang dasar negara dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

B. Rumusan Masalah

Bagaimana kekuatan hukum pencatatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian dibawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui penyelesaian mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak berkenaan dengan sertifikat hak atas tanah menurut KUHPerdara dan menganalisis efektivitas hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian dibawah tangan

¹² Busthami, D, 2017, ,“Kekuasaan Kehakiman Dalam Perspektif Negara Hukum Di Indonesia“, *Masalah-Masalah Hukum*, Vol 46, No 4 (2017)

terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Tujuan Subjektif

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan hukum sebagai syarat guna memperoleh gelar keserjanaan dalam bidang hukum pada Fakultas Hukum Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat lebih mengembangkan pengetahuan hukum khususnya pembahasan skripsi ini dengan judul “KEKUATAN HUKUM PENCATATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN MELALUI PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan No 34/Pdt.G/2012/PN Spt) manfaatnya adalah untuk mengetahui apa saja penyebab dan penyelesaian hukum yang terjadi.

2. Manfaat Praktis

Adanya penelitian diharapkan memberikan pengetahuan yang luas bagi masyarakat terkait dengan “KEKUATAN HUKUM PENCATATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN MELALUI PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan No 34/Pdt.G/2012/PN Spt)”.

E. Manfaat Keilmuan

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan tambahan ilmu pengetahuan mengenai penyelesaian sengketa gugatan sederhana khususnya pada bidang perbankan syariah.

2. Manfaat Praktis

a. Manfaat Bagi Peneliti

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai penyelesaian sengketa kekuatan hukum pencatatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian dibawah tangan.

b. Manfaat Bagi Masyarakat

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait kekuatan hukum pencatatan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian dibawah tangan.