

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seseorang yang memiliki hak atas tanah memiliki kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Hak atas tanah memiliki perbedaan dengan hak atas penggunaan tanah.¹ Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan hak-hak didalam UUPA antara lain, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutandan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 16 UUPA menyebutkan adanya dua hak yang bukan merupakan hak atas tanah tetapi hak untuk membuka lahan dan menggunakan tanah, kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 sebagai hak atas tanah untuk menyeimbangkan sistematika UUPA dengan hukum adat, karena keduanya merupakan hak atas tanah ulayat. Pasal 16 UUPA menyebutkan tentang hak-hak atas tanah dalam UUPA, tetapi ada juga beberapa hak yang sifatnya sementara, diantaranya, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa untuk usaha pertanian. UUPA menyebutkan istilah hak yang dikuasai oleh negara, agar penggunaan tanahnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan tidak ada

¹ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2000, h.1

kesewenang-wenangannya. Hak menguasai atas tanah negara dapat dibagi antaranya, hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak perseorangan atas tanah, hak tanggungan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun.

UUPA mengacu pada prinsip bahwa untuk mencapai tujuan yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, pasal ini menunjukkan negara bukanlah pemilik hak atas tanah. Negara hanya sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa.² Sejalan dengan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara”, prinsip ini menunjukkan bahwa negara menguasai hak atas tanah, bukan memiliki hak atas tanah, yang memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Negara memiliki kewenangan atas penguasaan tanah yang konsekuensinya harus dipertanggungjawabkan kepada publik karena digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat Indonesia.³ Hak penguasaan atas tanah yang

² Sri Winarsi, Oemar Moechthar, Saraswati Putri, Enrico Benedictus Silangen dan Moh. Maulana Dafa Pahlevi, *Seri Hukum Agraria: Prinsip Prioritas Dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021, h.25.

³ Oloan Sitorus dan Nomadyawati, *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, Dasamedia Utama, Jakarta, 1994, h.155.

tertinggi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang ada adalah hak bangsa Indonesia atas tanah. Dalam hak bangsa Indonesia atas tanah menunjukkan adanya unsur privat yaitu hubungan kepemilikan antara bangsa Indonesia dengan tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang hukum publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Republik Indonesia. Hak menguasai negara atas tanah adalah hak bangsa Indonesia atas tanah dalam mengelola hak atas tanah untuk kepentingan masyarakat, hal tersebut dimaksudkan agar masyarakat memiliki kepastian hukum dengan adanya suatu lembaga pertanahan yang dengan ini adalah kewenangan negara sebagai salah satu unsur publik untuk menjamin kepastian atas pengolahan hak atas tanah tersebut.⁴

Hak masyarakat adat atas tanah merupakan salah satu kekuatan dari masyarakat pribumi untuk memiliki dan menguasai hak atas tanah miliknya, demikian itu merupakan kekuatan yang terdapat dalam masyarakat adat tersebut. Hak atas tanah adat sama dengan hak atas tanah barat yang memiliki hukumnya sendiri-sendiri. Hak-hak tanah adat antara lain, hak ulayat, hak milik adat, hak *gogolan* dan hak memungut hasil/ hak menikmati.⁵ Tanah adat yang sifatnya adalah komunalistik dan religius magis berdasarkan kesamaan kelompok dan gen pada

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, h.154.

⁵ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980, h.26.

masyarakat tertentu yang mendiami suatu tempat sifatnya turun-temurun yang digunakan untuk kepentingan pribadi dan keluarganya secara langsung.⁶

Sejak berlakunya UUPA hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Hak Milik Adat, Hak Golongan atau *Sanggan* dan hak-hak lainnya yang sejenis berdasarkan Pasal II Ketentuan Konversi menjadi Hak Milik (Pasal UUPA). Sedangkan untuk Hak Ulayat masih tetap dipertahankan atau diakui dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UUPA, yaitu:

“Pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3) UUPA). Demikianlah Penjelasan Umum mengenai ketentuan Pasal 6 UUPA, tanah yang diiliki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang punya hak itu saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan tentang kepentingan masyarakat sekitar. Salah satu yang sering dilakukan oleh masyarakat Indonesia adalah pelepasan hak atas tanah yang dapat diartikan dengan penyerahan hak atas tanah oleh pemilik atau pemegang hak atas

⁶ *Ibid.*, h.27.

tanah kepada pihak atau panitia pembebasan tanah yang memerlukan atau yang melakukan pembebasan tanah.

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau di bawah tangan, yaitu dengan:⁷

- a. Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik);
- b. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan;
- c. Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pelepasan hak atas tanah, pelaksanaan pemberian ganti kerugian, pelepasan hak dan penyerahan tanah dilakukan secara bersamaan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang/pemilik tanah dilakukan dihadapan anggota Panitia Pengadaan Tanah dengan menyerahkan tanda bukti hak atas tanah asli (sertipikat) atau bukti kepemilikan/perolehan tanah lainnya. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

⁷ Ediwarman, *Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h.7.

Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik;
- h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;

Telah dijelaskan bahwa pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Ketentuan pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa proses jual-beli tanah ini berbeda dengan proses jual-beli pada umumnya, proses jual-beli tanah harus dilakukan oleh PPAT. Jual beli tanah dalam UUPA memiliki arti tindakan hukum berupa penyerahan hak milik dari penjual

kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran sejumlah harga kepada penjual yang memiliki sifat, yaitu:⁸

1. Terang memiliki pengertian bahwa jual-beli dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda jual-beli tanah tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dalam perkembangannya sifat terang ini jual-beli tanah yang sudah bersertipikat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.
2. Tunai memiliki pengertian adanya pembayaran sejumlah uang sebagai pembayaran harga oleh pembeli tanah kepada penjual tanah.
3. Riil memiliki pengertian adanya kehendak pembeli dan penjual untuk melakukan jual-beli tanah diikuti oleh pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual.

Hukum adat jual beli tanah dikenal dengan istilah dalam bentuk jual lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya.⁹ Terdapat kebiasaan untuk melakukannya secara tertulis, yang ditandatangani sendiri oleh penjual, diketahui oleh kepala persekutuan serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi yang diperlukan. Sedangkan syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.¹⁰ Dalam jual beli tanah adat tidak dikenal jual-beli tanah menggunakan surat kuasa, karena yang bertindak langsung untuk proses penandatanganan secara tertulis yang disaksikan oleh saksi-saksi adalah para pihak sendiri.

Jual-beli tanah adat yang terjadi dimasyarakat masih banyak dilakukan peralihan haknya hanya dengan lisan atau menggunakan jual beli bawah tangan

⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, h.18.

⁹ Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat*, Dewaruci Press, Jakarta, 1982, h.38.

¹⁰ Maria S. W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, h. 119.

karena bukti kepemilikan atas tanah tersebut masih menggunakan SK Gubernur bukan sertipikat. Kasus ini terjadi ketika terdapat tanah *eks gogol* yang dijual oleh salah satu pihak kepada sebuah perusahaan dan perusahaan tersebut menjual kembali kepada seseorang dengan alas hak atas tanah *eks gogol* tersebut adalah SK Gubernur. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 memutuskan menerima kasasi pihak pemohon yaitu Suudhi dan memutuskan bahwa termohon dinyatakan melakukan wanprestasi karena terdapat gangguan dari sodara Suliyati dan Fathony bahwa tanah seluas 3.334 m² yang Berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak dan Kepentingan Atas Tanah No. 38 tanggal 4 Juni 1997 yang dibuat oleh Notaris Mochtar Rudy SH. Alas hak berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak dan Kepentingan Atas Tanah No. 38 tanggal 4 Juni 1997 tertulis SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349, No Urut 137. Sedangkan alas hak berdasarkan Ikatan Jual Beli Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 tertulis SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349, No Urut 138 yang dijadikan dasar jual beli PT. Jatarupa Prakarsajaya dan H. Suudhi. Jual beli tersebut belum dilakukan proses AJB hanya dilakukan proses Ikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat IJB). Pada tanggal 3 Januari 2004 terjadi transaksi jual beli tanah sawah berdasarkan Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 10 di hadapan Sujayanto SH antara PT. Jatarupa Prakarsajaya dengan H. Suudhi karena SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349 masih proses pengurusan SK asli yang hilang dan SK tersebut belum di proses menjadi sertipikat hak atas tanah. Dan selama proses pengurusan SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No

I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349 Suudhi menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak dan Kepentingan Atas Tanah No. 38 tanggal 4 Juni 1997 yang dibuat oleh Notaris Mochtar Rudy SH, dinyatakan bahwa Ibu Asli adalah satu-satunya ahli waris Ngatminah, padahal ahli waris Ngatminah masih ada dari Bani Dewi dan Bani Murni, sehingga pada saat objek tanah tersebut dijual oleh PT Jatarupa Prakarsajaya kepada Suudhi, Terdapat gangguan dari ahli waris dari Ibu Dewi dan Ibu Murni. Alas hak berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak dan Kepentingan Atas Tanah No. 38 tanggal 4 Juni 1997 tertulis SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349, No Urut 137. Sedangkan alas hak berdasarkan IJB Tanah No. 10 tanggal 3 Januari 2004 tertulis SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349, No Urut 138. Sehingga pihak Suudhi merasa dirugikan oleh PT Jatarupa Prakarsajaya karena SK gubernur yang hilang tersebut tidak segera dilakukan pengurusan, dan tidak segera dilakukan pendaftaran tanah untuk menjadi sertipikat sebagai salah satu bentuk kepastian. Suudhi merasa dirugikan karena telah melakukan pembayaran dan menyerahkan tanggungjawab sepenuhnya kepada PT Jatarupa Prakarsajaya, tetapi tetap diganggu oleh pihak lain yang mengaku sebagai ahli waris dari Ibu Dewi anak dari Ibu Ngatminah.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah peralihan tanah *eks gogol* dapat terjadi hanya melalui perjanjian ikatan jual beli?
2. Apa kedudukan hukum pihak ketiga sebagai pembeli tanah *eks gogol* apabila belum terdapat akta jual beli yang dibuat PPAT antara pihak pertama dan pihak kedua?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis tentang dasar peralihan hak atas tanah *eks gogol* pada hukum positif di Indonesia yang hanya memiliki dasar atas SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349 melalui Ikatan Jual Beli.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli tanah *eks gogol* yang hanya memiliki kekuatan hukum dari SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur No I/Agr/34/XI/HM/01.G/1971 Petok 349, yang belum bersertipikat dan peralihannya hanya berdasarkan Ikatan Jual Beli antara pihak pertama dan pihak kedua.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini secara teoritikal yaitu untuk memberikan kontribusi pada perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum pertanahan khususnya terkait peralihan hak atas tanah yang hanya berdasarkan dengan ikatan jual beli dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli tanah tersebut.

Kemudian manfaat penelitian ini secara praktikal yaitu diharapkan melalui penelitian ini dapat memperluas wawasan bagi praktisi maupun masyarakat untuk lebih mengetahui tentang keabsahan jual beli yang hanya memiliki dasar IJB.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian Hukum

Yuridis-Normatif adalah tipe penelitian yang digunakan dalam melakukan penulisan ini karena pada dasarnya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. bahwa penelitian hukum ini mengkaji asas-asas, konsep, dan peraturan yang berkaitan dengan isu yang diteliti.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan pertama yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Statute approach* yang merupakan suatu pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan mengkaji dan menelaah semua aturan dan regulasi yang menjadi penelitian

dalam tesis ini.¹¹ Penelitian ini diantaranya dikaji menggunakan peraturan UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan aturan hukum lainnya yang terkait dengan pertanahan.

Pendekatan kedua dalam penelitian ini adalah *conceptual approach*, penelitian ini dilakukan dengan mencari teori-teori serta doktrin-doktrin untuk menguatkan kajian dalam penelitian ini.¹² Pendekatan *conceptual approach* dilakukan agar ada korelasi antara IJB dan yang dilakukan peralihan kembali kepada pihak ketiga. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendekatan *case approach* merupakan pendekatan yang dilakukan dalam suatu penelitian menggunakan putusan yang telah *inkracht* dan memiliki kekuatan hukum tetap.¹³ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 yang menjadi

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cet. VII, Kencana, Jakarta, 2005, h. 93-94.

¹² *Ibid*, h. 95.

¹³ *Ibid*, h.100.

salah satu pendekatan, dan menganalisa putusan tersebut sebagai salah satu sumber utama dalam penulisan ini.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder adalah sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini:

1.5.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum pokok yang digunakan yang berkaitan dengan hukum postif di Indonesia yang berlaku, diantaranya:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1.5.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum tambahan yang berkaitan dengan buku-buku, jurnal maupun artikel untuk mendukung kelengkapan dalam penulisan ini. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum pelengkap dari bahan hukum primer agar penelitian ini sempurna.

1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum ini dilakukan secara sistematis, setelah mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, maka dapat dilakukan penelitian agar mendapatkan hasil dari penelitian tersebut sesuai dengan uraian dalam latar belakang dan rumusan masalah yang disampaikan.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Metode interpretasi penafsiran digunakan setelah pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder telah dilakukan. Interpretasi gramatika dan sistematika sistematis yang dilakukan dalam menganalisis penelitian yang menggunakan bahan hukum telah disiapkan. Interpretasi gramatikal dilakukan dalam menafsirkan hukum secara bahasa pada umumnya.¹⁴ Interpretasi sistematis adalah penafsiran yang digunakan dengan pengumpulan semua bahan hukum dan

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h.57

dilakukan dengan saling keterkaitan.¹⁵ Interpretasi gramatikal dan sistematika dilakukan dalam mengumpulkan bahan hukum ini dilakukan agar menemukan hasil dari isu hukum dalam penelitian ini.

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Penulisan tesis ini menggunakan sistematika yang telah menjadi pedoman pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang mana dalam penulisan tesis dilakukan dengan pembagian bab yang terdiri dari 4 (empat) bab.

Bab Pertama berupa Pendahuluan yang berisi antara lain latar belakang dan rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan proposal tesis ini. Selain itu terdapat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, tinjauan pustaka dan pertanggungjawaban sistematika dalam penelitian ini.

Bab Kedua merupakan pembahasan dari rumusan masalah pertama, yaitu peralihan hak atas tanah dapat terjadi hanya melalui perjanjian ikatan jual beli. Pada sub-bab 2.1 mengulas tentang keabsahan peralihan hak atas tanah baik melalui perbuatan hukum maupun peristiwa hukum, sub-bab 2.2 membahas mengenai proses jual-beli yang hanya berdasarkan dengan SK Gubernur, sub-bab 2.3 membahas mengenai keabsahan IJB dalam jual-beli

Bab Ketiga merupakan pembahasan dari rumusan masalah yang kedua yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga sebagai pembeli tanah *eks*

¹⁵ *Ibid.*, h. 58

gogol apabila belum terdapat akta jual beli yang dibuat PPAT antara pihak pertama dan pihak kedua. Pada sub-bab 3.1 membahas tentang *ratio decidendi* majelis hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019. Sub-bab 3.2 membahas tentang akibat hukum dari ikatan jual beli, dan sub-bab 3.3 perlindungan hukum PT. Jatarupa Prakarsajaya dalam pengurusan SK Gubernur yang hilang, lalu dilakukan jual-beli kepada pihak ketiga oleh Suudhi tanpa sepengetahuan PT. Jatarupa Prakarsajaya.

Bab Keempat berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan penutup dari penelitian ini, yang telah menjawab rumusan masalah satu dan dua yang telah dibahas pada bab dua dan bab tiga.