

BAB III

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK ATAS
TANAH YANG DICATATKAN DALAM LETTER C DALAM HAL
TERJADI SENGKETA**

3.1. Perlindungan Hukum

Sengketa tanah merupakan hal yang rawan terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah. Jika peralihan dilakukan dengan berdasarkan pada AJB, maka sengketa tanah akan sulit terjadi. Hal ini karena pembuktian kepemilikan akan mudah dilakukan, yaitu dengan adanya AJB yang dibuat oleh Notaris dan sertifikat yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional.

Proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara pribadi maupun dengan cara menghadirkan Kepala Adata/ Kepala Desa setempat berikut dengan saksinya. Hal ini banyak dilakukan karena tidak perlu mengeluarkan uang yang banyak⁴⁷. Sehingga hal ini banyak menjadi pilihan oleh masyarakat.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan jelas tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, peralihan hak atas tanah di bawah tangan juga bakal menyulitkan proses dalam

⁴⁷Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Property*, Op.cit, hal. 56

pengurusan tanah selanjutnya⁴⁸. Tanah yang dialihkan dengan dilakukan di bawah tangan dapat mengakibatkan terjadinya sengketa di kemudian hari dengan cara dijual kembali oleh pemilik sebelumnya karena sertifikat masih atas nama dirinya⁴⁹. Masalah tersebut terjadi bahkan ketika sudah lahirnya UUPA dan peraturan perundang-undangan turunannya⁵⁰.

Perlindungan hukum adalah hal yang dibutuhkan oleh para pihak dalam kontrak. Perlindungan hukum tersebut dibutuhkan terutama sebagai proteksi diri dari kerugian yang dapat menimpa dirinya atas tindakan tertentu, terutama yang dilakukan oleh pihak lain. Moh. Isnaeni menyatakan sebagai berikut:

Hukum, dalam hal ini kontrak, baik oleh penguasa ataupun oleh para pihak sendiri, berusaha mencipta perisai-perisai perlindungan dari hantaman gelombang rugi yang setiap saat terus mengintai. Adapun payung pengaman dalam dunia bisnis yang disediakan oleh hukum, pada dasarnya sesuai sumbernya, dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal⁵¹.

Perlindungan yang disebutkan oleh Moh. Isnaeni tersebut dapat diberikan secara eksternal maupun secara internal. Berikut penjelasannya:

⁴⁸E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, hal. 145

⁴⁹Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, Visimedia, Jakarta, 2011, hal. 1

⁵⁰Fauzan, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Kencana, Jakarta, 2014, hal. 36-37

⁵¹Moh. Isnaeni, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Revka Petra Media, Surabaya, 2017, h. 41

Makna dasarnya bahwa yang dimaksud dengan perlindungan hukum eksternal adalah suatu perlindungan hukum yang dicipta oleh penguasa lewat regulasi berupa peraturan perundangan. Perlindungan hukum eksternal ini pada umumnya merupakan sebuah benteng yang dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang demi menangkal kerugian juga ketidakadilan, bagi para pelaku pasar yang secara potensial dapat menimpa salah satu kontraktan. Pentingnya ketersediaan perlindungan hukum eksternal ini, merupakan usaha dari penguasa agar tatanan bisnis tetap bergerak dalam koridor yang patur dan adil. Pada umumnya, perlindungan hukum eksternal dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang, untuk mengantisipasi adanya eksploitasi yang dilakukan oleh salah satu kontrak yang pada dasarnya punya *bergaining position* yang lebih unggul dari rekannya.

Hakikat perlindungan hukum intenal, tidak lain merupakan suatu benteng pengaman kepentingan para pihak yang dibangun atas dasar sepakat, untuk dituangkan dalam ujud klausula-klausula kontrak yang mereka bangun bersama. Berarti dengan membuat perjanjian, atas dasar kebebasan berkontrak, para pihak bisa menyepakati dan membentuk jaring-jaring pengaman sendiri. perlindungan hukum internal ini, bisa dibangun dengan baik, sepanjang para pihak sama-sama memiliki *bergaining position* yang berimbang. Kalau posisi tawar para pihak berimbang, maka kesepakatan yang dibangun demi melindungi kepentingan masing-masing kontrak secara patut, dapat dipastikan akan lahir suatu kontrak yang sehat (*fair*)⁵².

Oliver Wendell Holmes menyatakan bahwa “*State interference is an evil, where it cannot be shown to be good*”⁵³ yakni bahwa apapun yang terjadi, negara harus tetap memberikan perlindungan kepada masyarakat.

⁵²Ibid, h. 41-42

⁵³Oliver Wendell Holmes, *The Common Law*, The Belknap Press of Harvard University, Cambridge, 2009, h. 88

Berbeda dengan Moh. Isnaeni, Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum dalam dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. “perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa⁵⁴.

Jika ditelisik lebih jauh dalam konsepsi negara Indonesia, perlindungan adalah salah satu cita-cita dari sekian cita-cita kemerdekaan negara. Hal ini dapat dilihat dalam pembukaan (*preamble*) UUD NRI 1945 sebagai berikut:

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Artinya perlindungan hukum adalah hal krusial dari adanya suatu negara yang dalam penerapannya dikristalkan melalui peraturan perundang-

⁵⁴Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 2

undangan. Nantinya peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan mengikat akan memaksa pihak-pihak terkait untuk melaksanakannya. Kendati demikian konsepsi perlindungan hukum harus bisa mengakomodir semua perspektif supaya tidak terjadi benturan satu sama lain.

Perlindungan hukum erat kaitannya dengan konsep pembentukan negara. Negara merupakan organisasi kekuasaan yang eksistensinya dipahami sebagai hasil bentukan masyarakat melalui perjanjian sosial antar warga masyarakat. Keberadaan negara merupakan kebutuhan bersama untuk melindungi dan memenuhi hak-hak individu warga negara serta menjaga tertib kehidupan sosial bersama.⁵⁵ Negara dibentuk sebagai benteng perlindungan dari berbagai macam bahaya yang akan mengancam.

Tujuan dan cita-cita dibentuknya negara Indonesia termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 sebagai berikut :

Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan

⁵⁵Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Op.Cit.*

rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Tujuan dan cita-cita negara Indonesia sebagaimana disebutkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tersebut adalah:

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia
2. Memajukan kesejahteraan umum
3. Mencerdaskan kehidupan manusia
4. Ikut melaksanakan ketertiban dunia

Salah satu tujuan dan cita-cita bangsa Indonesia tersebut adalah melindungi segenap bangsa Indonesia. Bangsa Indonesia berhak untuk mendapat perlindungan dalam berbagai bidang. Perlindungan yang dimaksud termasuk salah satunya adalah perlindungan dalam bidang hukum. Untuk mencapai cita-cita atau tujuan tersebut, disepakati pula dasar-dasar organisasi dan penyelenggaraan negara. Kesepakatan tersebutlah yang menjadi pilar dari konstitusi. Menurut William G. Andrew terdapat tiga elemen kesepakatan dalam konstitusi, yaitu (1) tentang tujuan dan nilai bersama dalam kehidupan berbangsa (*the general goals of society or general acceptance of the same philosophy of government*); (2) tentang aturan dasar sebagai landasan penyelenggaraan negara dan pemerintahan (*the basis of government*); dan (3)

tentang institusi dan prosedur penyelenggaraan negara (*the form of institutions and procedure*).⁵⁶

Selain menetapkan tujuan dan cita-cita bangsa, Indonesia pada dasarnya juga sudah menetapkan haluan untuk mencapai tujuan dan cita-cita tersebut. Salah satu elemen dalam penyelenggaraan negara tersebut adalah menetapkan institusi dan prosedur penyelenggaraan negara. Elemen tersebut bisa diartikan sebagai hukum. Prosedur penyelenggaraan negara harus disusun agar bisa berjalan sesuai tujuan dan cita-cita bangsa Indonesia.

Menurut Stahl, tujuan dibentuknya negara hukum adalah untuk melindungi hak asasi manusia (HAM) masyarakat. Hal ini dilakukan dengan cara membatasi dan mengawasi kekuasaan negara dengan peraturan perundang-undangan. Negara tidak boleh swenang-wenang dalam bertindak di luar kewenangan yang sudah ditentukan oleh hukum. Negara tidak boleh memperluas kekuasaannya selain sebagaimana sudah digariskan oleh peraturan perundang-undangan yang sudah bersifat *wetmatig*.⁵⁷

Negara hukum harus disusun peraturan perundang-undangan yang mengatur berbagai dinamika dalam masyarakat. Penyusunan peraturan perundang-undangan tersebut adalah bertujuan untuk memberikan jaminan terpenuhinya hak dan kewajiban masyarakat. Perlindungan hukum merupakan esensi dari adanya hukum.

⁵⁶*Ibid.*

⁵⁷ Marwan E., *Kejaksaan RI, Posisi dan Fungsinya dari Perspektif Hukum*, *Op.cit*, hlm. 24.

Eksistensi hukum diharapkan dapat memberikan perlindungan kepada masyarakat. Hal itu disebabkan karena hukum merupakan aturan yang disusun untuk mengatur dinamika masyarakat. Perlindungan hukum merupakan tujuan yang ingin dicapai dalam pembentukan hukum di Indonesia. Menurut Van Kan sebagaimana dikutip oleh Advendi S dan Elsi Kartika, menyatakan bahwa hukum adalah kumpulan peraturan kehidupan yang diberlakukan secara paksa. Hal tersebut dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada semua masyarakat. Utrecht memberikan hukum sebagai keseluruhan peraturan baik yang berisi perintah maupun larangan. Peraturan tersebut merupakan tata tertib yang harus dipatuhi oleh masyarakat. Sifat memaksa dari hukum tersebut dilengkapi dengan sanksi bagi setiap orang yang melanggarnya. Wiryono Kusumo memberikan pengertian hukum sebagai kumpulan aturan baik tidak tertulis atau tertulis yang berfungsi mengatur tata kehidupan masyarakat. Pelanggaran terhadap hukum tersebut akan dikenakan sanksi yang sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan⁵⁸.

Pendapat lain dinyatakan oleh C.S.T. Kansil yang memberikan pengertian hukum sebagai aturan yang diterapkan secara paksa melalui badan-badan hukum yang berwenang. Hukum tersebut mengatur semua tingkah laku masyarakat. Pelanggaran terhadap aturan tersebut akan dikenakan sanksi sesuai dengan bentuk pelanggaran yang juga dilakukan oleh

⁵⁸Advendi S dan Elsi Kartika S., *Hukum dalam Ekonomi*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 3.

badan-badan yang berwenang tadi.⁵⁹ R. Subektif dan Tjitrosoedibio memberikan pengertian berbeda mengenai hukum yaitu diartikan sebagai pedoman tingkah laku manusia yang pelaksanaannya dikawal oleh badan-badan tertentu. Badan-badan tersebut juga bertugas untuk memberikan sanksi atas pelanggaran terhadap aturan tersebut.⁶⁰

Pedoman mengenai perlindungan hukum harus diatur secara jelas dan gamblang. Jika tidak maka hukum akan dipenuhi oleh berbagai kepentingan seperti kepentingan ekonomi, politik, dan berbagai niat jahat. Hukum yang seharusnya bisa menjamin perlindungan hukum bagi semua subjek hukum, tidak akan diterima sebagai sesuatu yang naif (melihat hukum secara etis dan moralis). Hukum tidak akan dianggap sebagai sesuatu yang secara otomatis dapat memberikan perlindungan hukum secara mutlak, memberikan ketentraman, mendorong kesejahteraan, serta sebagai satu-satunya sarana untuk menciptakan keadilan dalam masyarakat. Hukum akan berubah menjadi sebuah wadah yang dipenuhi dengan berbagai kepentingan seperti kepentingan ekonomi, kepentingan politik dan ditunggangi berbagai kepentingan lainnya⁶¹. Para praktisi tersebut memberikan pengertian hukum

⁵⁹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm 38.

⁶⁰ R. Subektif dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1969, hlm. 26.

⁶¹ Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hlm. 60-61.

yang berbeda-beda. Hal tersebut disebabkan dari sudut pandang yang berbeda dalam memberikan pengertian mengenai hukum.

Kompleksitas diskursus mengenai hukum menyebabkan tidak ada praktisi yang bisa memberikan pengertian hukum sesuai dengan eksistensi hukum secara holistik. Sampai saat ini belum ada praktisi hukum yang bisa memberikan pengertian hukum yang pengertian tersebut mendeskripsikan eksistensi hukum secara sempurna. Kendati pengertian hukum sudah berjumlah ratusan. Hal tersebut disebabkan oleh kompleksitas dan luasnya pengertian hukum sehingga pengertian hukum yang dibuat oleh para praktisi hukum hanya bisa dilakukan dalam beberapa perspektif saja⁶².

Negara harus memberikan perlindungan kepada masyarakat melalui hukum. melalui peraturan perundang-undangan, maka dinamika masyarakat akan teratur. Hak dan kewajiban dalam masyarakat akan berjalan seimbang. Masyarakat yang melakukan pelanggaran terhadap hukum akan mendapatkan sanksi akibat dari pelanggaran tersebut. Hal ini yang disebut dengan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum adalah jaminan yang diberikan oleh negara kepada masyarakat. Perlindungan hukum merupakan upaya yang dilakukan oleh negara untuk memberikan jaminan serta kemudahan bagi masyarakat dalam pelaksanaan hak dan kewajiban secara optimal dengan berdasarkan

⁶²YLBHI, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, YLBHI dan AusAID, Jakarta, 2006, hlm. 2.

kepada peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum harus diberikan oleh negara sebagai konsekuensi dari konsep negara hukum yakni dengan cara memperhatikan masyarakat⁶³.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah jaminan dari negara kepada masyarakat atas keamanan, kesejahteraan, ketentraman, serta kedamaian. Negara bertanggung jawab terhadap perwujudan perlindungan hukum tersebut⁶⁴. Perlindungan hukum merupakan jaminan atas kehidupan masyarakat selamat dari berbagai kesewenang-kesewenangan dan tindakan yang melanggar hukum serta keadilan.

Menurut I Made Arya Utama, perlindungan hukum merupakan sarana yang diberikan oleh negara kepada masyarakat yang mengalami sebuah permasalahan. Perlindungan hukum tersebut selain berfungsi sebagai langkah kongkrit untuk mewujudkan keadilan dan kebenaran, juga merupakan *conditio sine qua non* dalam penegakan hukum⁶⁵. Perlindungan hukum merupakan sesuatu yang harus ada dalam setiap dinamika hukum.

⁶³ Koerniatmanto Soetoprawiro, *Pengaturan Perlindungan Hak-Hak Perempuan dan Anak-anak Dalam Hukum Kewarganegaraan Indonesia, Dalam Kisi Hukum*, Jurnal Ilmiah Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, Tahun 2010, hlm. 8.

⁶⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1988, hlm. 5.

⁶⁵ I Made Arya Utama, *Hukum Lingkungan, Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hlm. 5.

Perlindungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu⁶⁶ :

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang bersifat pencegahan terhadap terjadinya pelanggaran perlindungan hukum. Perlindungan ini dilakukan dengan cara memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan usulan mengenai peraturan perundang-undangan sebelum peraturan perundang-undangan tersebut diputuskan menjadi sebuah keputusan yang definitif. Langkah preventif ini dilakukan agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa.

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang bersifat penyelesaian terhadap suatu permasalahan yang sudah terjadi. Perlindungan ini dilakukan untuk menjamin terciptanya keamanan, kesejahteraan, ketentraman, serta kedamaian dalam masyarakat. Penyelesaian permasalahan dengan berpedoman kepada hukum akan memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang bersengketa.

Hukum harus bisa menjadi sarana menciptakan keadilan dan menyingkirkan kebobrokan lainnya. Hukum harus bisa menjadi sarana menciptakan ketentraman, kesejahteraan, dan kemakmuran. Hukum harus

⁶⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Op.Ci.t

bisa berfungsi sebagai sarana untuk melakukan berbagai upaya hukum dan memberikan perlindungan hukum⁶⁷.

Tema sentral dalam hukum adalah perlindungan hukum itu sendiri. Menurut Van Kan sebagaimana dikutip oleh Advendi S dan Elsi Kartika, hukum disusun untuk menciptakan ketertiban dan perdamaian dalam masyarakat. Hukum yang diejawantahkan dengan peraturan perundang-undangan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan perlindungan hukum. Sedangkan tujuan hukum menurut Wiryana Kusumo adalah untuk menciptakan suatu keadaan dimana keselamatan, kebahagiaan dan ketertiban di tengah-tengah masyarakat⁶⁸. Hukum yang dikristalkan dalam peraturan perundang-undangan diharapkan dapat memberikan rasa bahagia kepada masyarakat. Rasa bahagia dalam masyarakat tersebut bisa terwujud jika hukum sudah mengakomodir nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, termasuk nilai keadilan⁶⁹.

⁶⁷ Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, *Op.cit*, hlm. 61-62.

⁶⁸ Advendi S dan Elsi Kartika S., *Hukum dalam Ekonomi*, *Op.Cit*.

⁶⁹ Wahyu Nugroho, *Manyusun Undang-Undang yang Responsif dan Partisipatif Berdasarkan Cita Hukum Hukum Pancasila (Drafting Responsive and Participative Regulation Based on Pancasila Law Idealism)*, *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol. 10. No. 3-September-2013 ISSN 0216-1338.

3.2. Upaya Hukum Non Litigasi

Upaya-upaya tersebut adalah seperti arbitrase, dan alternatif penyelesaian sengketa yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

1. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan bahwa “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Abdul Kadir Muhammad⁷⁰ mengatakan arbitrase merupakan badan peradilan swasta di luar lingkungan peradilan umum yang dikenal dengan khusus dalam dunia perusahaan. Arbitrase adalah peradilan yang dipilih dan ditentukan sendiri secara sukarela oleh pihak-pihak pengusaha yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan kehendak bebas pihak-pihak yang bersengketa. Kehendak bebas ini dituangkan dalam perjanjian tertulis yang dibuat sebelum atau sesudah terjadi sengketa sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata.

⁷⁰ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Jakarta, Grasindo, 2004, hal. 202

Hukum acara arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 27, 28, 29, 30, Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menentukan sebagai berikut :

Pasal 27

Semua pemeriksaan sengketa oleh arbiter atau majelis arbitrase dilakukan secara tertutup.

Pasal 28

Bahasa yang digunakan dalam semua proses arbitrase adalah Bahasa Indonesia, kecuali atas persetujuan arbiter atau mejelis arbitrase para pihak dapat memilih bahasa lain yang akan digunakan.

Pasal 29

- (1) Para pihak yang bersengketa mempunyai hak dan kesempatan yang sama dalam mengemukakan pendapat masing-masing.
- (2) Para pihak yang bersengketa dapat diwakili oleh kuasanya dengan surat kuasa khusus.

Pasal 30

Pihak ketiga di luar perjanjian arbitrase dapat turut serta dan menggabungkan diri dalam proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase, apabila terdapat unsur kepentingan yang terkait dan keturut sertaannya disepakati oleh para pihak yang bersengketa serta disetujui oleh arbiter majelis arbitrase yang memeriksa sengketa yang bersangkutan.

Pasal 31

- (1) Para pihak dalam suatu perjanjian yang tegas dan tertulis, bebas untuk menentukan acara arbitrase yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.
- (2) Dalam hal para pihak tidak menentukan sendiri ketentuan mengenai acara arbitrase yang akan digunakan dalam pemeriksaan, dan arbiter atau majelis arbitrase telah terbentuk sesuai dengan Pasal

12, Pasal 13, dan Pasal 14, semua sengketa yang penyelesaiannya diserahkan kepada arbiter atau majelis arbitrase akan diperiksa dan diputus menurut ketentuan dalam Undang-undang ini.

- (3) Dalam hal para pihak telah memilih acara arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus ada kesepakatan mengenai ketentuan jangka waktu dan tempat diselenggarakan arbitrase dan apabila jangka waktu dan tempat arbitrase tidak ditentukan, arbiter atau majelis arbitrase yang akan menentukan.

Penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui arbitrase melahirkan penyelesaian berupa putusan, bukan cuma kesepakatan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa :

Pasal 54

- (1) Putusan arbitrase harus memuat :
- a. kepala putusan yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
 - b. nama lengkap dan alamat para pihak;
 - c. uraian singkat sengketa;
 - d. pendirian para pihak;
 - e. nama lengkap dan alamat arbiter;
 - f. pertimbangan dan kesimpulan arbiter atau majelis arbitrase mengenai keseluruhan sengketa;
 - g. pendapat tiap-tiap arbiter dalam hal terdapat perbedaan pendapat dalam majelis arbitrase;
 - h. amar putusan;
 - i. tempat dan tanggal putusan; dan
 - j. tanda tangan arbiter atau majelis arbitrase.

Jika arbitrase sudah menghasilkan putusan, maka putusan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 59, 60, 61 Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang menentukan sebagai berikut :

Pasal 59

- (1) Dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan, lembar asli atau salinan otentik putusan arbitrase diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada Panitera Pengadilan Negeri.
- (2) Penyerahan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan dengan pencatatan dan penandatanganan pada bagian akhir atau dipinggir putusan oleh Panitera Pengadilan Negeri dan arbiter atau kuasanya yang menyerahkan, dan catatan tersebut merupakan akta pendaftaran.
- (3) Arbiter atau kuasanya wajib menyerahkan putusan dan lembar asli pengangkatan sebagai arbiter atau salinan otentiknya kepada Panitera Pengadilan Negeri.
- (4) Tidak dipenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), berakibat putusan arbitrase tidak dapat dilaksanakan.
- (5) Semua biaya yang berhubungan dengan pembuatan akta pendaftaran dibebankan kepada para pihak.

Pasal 60

Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.

Pasal 61

Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

2. Konsultasi

Sedangkan konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli tidak diartikan secara jelas. Kendati demikian, pengertian konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli dapat dilihat dari pengertian yang disampaikan oleh ahli. *Black's Law Dictionary s Law Dictionary* memberikan pengertian bahwa konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut⁷¹.

Tidak ada sifat keterkaitan atau kewajiban bagi klien untuk mengikuti pendapat konsultan klien. Klien bebas menentukan sendiri keputusannya walaupun tidak menutup kemungkinan klien mengikuti pendapat konsultan. Peran konsultan sama sekali tidak dominan, hanya memberikan pendapat hukum, dan penyelesaian sengketa tetap di tangan para pihak⁷².

⁷¹ Dina W.K “*Penyelesaian Sengketa Alternatif di Luar Pengadilan*”, elisa1.ugm.ac.id/, diakses pada tanggal 12/01/2020

⁷² Ibid

3. Negosiasi

Negoisasi berasal dari Bahasa Inggris yaitu *negotiate* dan *negotiation*. Negoisasi dalam tata hukum Indonesia mempunyai pengertian yaitu proses tawar menawar dengan jalan berunding antara para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama diantara para pihak. Negoisasi merupakan bagian dari mekanisme penyelesaian sengketa diantara para pihak dengan jalan damai, yaitu melalui suatu perundingan⁷³.

Pasal 6 ayat (2) UU No. 30/1999: pada dasarnya Pasal 6 ayat (2) UU No. 30/1999: pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka sendiri. Kesepakatan di atas harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak. Pasal 185-1864 Bab XVIII Buku III KUH Perdata Tentang Perdamaian wajib dibuat tertulis dengan ancaman tidak sah. Perbedaan antara Negoisasi dengan perdamaian adalah jika negoisasi maka dilakukan di luar pengadilan, sedangkan perdamaian dilaksanakan sebelum proses persidangan mulai dalam pengadilan⁷⁴.

⁷³ Idris Talib, *Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi*, Jurnal Lex et Societatis, Vol.I/No.1/Jan-Mrt/2013, hal. 22

⁷⁴ Dina W.K Op.cit

4. Mediasi

Pasal 1 ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mengartikan mediasi sebagai berikut “Mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator”.

Cukup banyak penulis dan praktisi yang berusaha menjelaskan pengertian mediasi. Akan tetapi, upaya untuk mendefinisikannya bukan hal yang mudah. Hal ini karena mediasi tidak memberi satu model yang dapat diuraikan secara terperinci dan dibedakan dari proses pengambilan keputusan lainnya. Banyak pihak yang mengatakan bahwa mediasi adalah proses untuk menyelesaikan sengketa dengan bantuan pihak ketiga. Peranan pihak ketiga tersebut adalah dengan melibatkan diri untuk membantu para pihak mengidentifikasi masalah-masalah yang disengketakan dan mengembangkan sebuah proposal. Proposal tersebut diharapkan dapat digunakan sebagai acuan untuk menyelesaikan sengketa tersebut⁷⁵.

John W Head mediasi adalah suatu prosedur penengahan di mana seseorang bertindak sebagai penyambung untuk

⁷⁵ Gatot P Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2006, hal. 119

berkomunikasi antara pihak, sehingga pandangan antara para pihak yang berbeda atas sengketa tersebut dapat dipahami dan mungkin didamaikan. Akan tetapi tanggung jawab utama tercapainya suatu perdamaian tetap berada di tangan para pihak sendiri⁷⁶.

Mediasi merupakan suatu proses dimana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasi kebutuhan para pihak. Adapun elemen-elemen mediasi adalah⁷⁷:

- a. Suka rela
- b. Intervensi atau bantuan
- c. Pihak ketiga tidak memihak
- d. Pengambilan keputusan secara konsensus
- e. Partisipasi aktif

5. Konsiliasi

Konsiliasi adalah usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan penyelesaian. Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memang tidak mengatur mengenai pengertian konsiliasi. Akan tetapi, rumusan pengertian

⁷⁶ Ibid

⁷⁷ Dina W.K Op.cit

konsiliasi dapat ditemukan dalam pasal 1 ayat (10) dan alinea 9 Penjelasan Umum Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu konsiliasi merupakan salah satu lembaga alternatif dalam penyelesaian sengketa. Dengan demikian, maka konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa alternatif dan melibatkan pihak ketiga yang diikutsertakan untuk menyelesaikan sengketa⁷⁸.

*Black's Law Dictionary*⁷⁹ menyatakan bahwa para prinsipnya konsiliasi merupakan perdamaian sebelum sidang pengadilan. Dengan demikian, konsiliator dalam proses konsiliasi harus memiliki peran yang cukup berarti. Oleh karena itu, konsiliator berkewajiban untuk menyampaikan pendapat-pendapatnya mengenai duduk persoalannya. Dalam menyelesaikan persoalan, konsiliator memiliki hak dan kewenangan untuk menyampaikan pendapat secara terbuka dan tidak memihak kepada yang bersengketa.

Konsultasi Penyelesaian sengketa dengan menggunakan metoda konsultasi sebagaimana dimaksud ketentuan diatas tidak tampak bedanya dengan penilaian ahli yang disebutkan dalam pasal yang sama, bukankah meminta penilaian ahli juga merupakan

⁷⁸ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Op.cit, hal. 120

⁷⁹ Ibid, hal. 201-202

konsultasi. Satu-satunya kaedah penunjuk untuk mengerti metode konsultasi adalah ketentuan Pasal 6 ayat (3) yang menyatakan :
”Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat, diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli”⁸⁰.

Konsiliasi adalah Usaha mempertemukan keinginan para pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan. Langkah awal perdamaian sebelum sidang peradilan (litigasi) dilaksanakan atau dalam setiap tingkat peradilan yang berlangsung, kecuali telah terdapat putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap⁸¹.

Proses permohonan penyelesaian melalui konsiliasi adalah dilakukan sebagai berikut⁸² :

1. Permohonan konsiliasi
2. Penunjukkan konsiliator
3. Argumentasi oleh para pihak argumentasi oleh para pihak ,,
4. *Ending:*
 - a. Berdasarkan persetujuan untuk berakhir

⁸⁰ “Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan”,
<http://www.hukumonline.com/> , diakses pada tanggal 12/01/2020

⁸¹ Dina W.K Op.cit

⁸² Ibid

- b. Berdasarkan hasil laporan bahwa konsiliasi tidak bahwa konsiliasi tidak berhasil
- c. Berdasarkan pemberitahuan kepada konsiliator berdasarkan pemberitahuan kepada konsiliator oleh para pihak bahwa perkara tidak lagi oleh para pihak bahwa perkara tidak lagi diselesaikan melalui konsiliasi

6. Penilaian ahli

Pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya⁸³. Berdasarkan ketentuan tersebut maka tampak bahwa sebetulnya tidak ada bedanya antara konsultasi dan penilaian ahli. Hal ini berarti bahwa pada prinsipnya baik pada konsultasi maupun penilaian ahli merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara pihak-pihak tertentu yang disebut klien (*consultee*) dengan konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada *consultee* tersebut untuk memenuhi kebutuhannya. Agak tidak jelas, dari ketentuan tersebut, maksud pernyataan “atas kesepakatan tertulis”, akibat hukum apakah yang diharapkan oleh undang-undang. Tidak ada ketentuan bahwa undang-undang mengharuskan bahwa para pihak nantinya harus terikat dengan pendapat ahli tersebut. Bila melihat sifat konsultasi yang tidak

⁸³“*Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, <http://www.hukumonline.com/>, diakses pada tanggal 12/01/2020

mengikat sebagaimana dijelaskan dimuka tentunya bukan itu yang dimaksud undang-undang. Tampaknya undang-undang hanya menghendaki bahwa hasil konsultasi yang diminta para pihak dapat dijadikan salah satu bukti jika sengketa akan berujung di pengadilan. Ternyata konsultasi juga dapat dilakukan dengan meminta bantuan lembaga arbitrase, hal ini dinyatakan dalam Pasal 52 bahwa para pihak dalam suatu perjanjian berhak untuk memohon pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase atas hubungan hukum tertentu dari suatu perjanjian⁸⁴.

Sedangkan hasil dari konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli adalah kesepakatan. Pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa :

Pasal 6

- (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

⁸⁴ Ibid

- (3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- (4) Apabila para pihak tsb dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
- (5) Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- (6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- (7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tigapuluh) hari sejak penandatanganan.
- (8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
- (9) Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.

3.3. Upaya Pembuatan Sertifikat

Hak atas tanah dapat diperoleh dengan berbagai cara. Kian Goenawan mengklasifikasikan cara perolehan hak atas tanah sebagai berikut⁸⁵:

1) Konvensi hak milik atas tanah

Konvensi ini diperoleh di Kantor Pertanahan melalui perubahan dari hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Perubahan status hak atas tanah tersebut bersifat tetap dan dapat dirubah statusnya berdasarkan ketentuan dalam UUPA. Konvensi ini dapat dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997 yang menentukan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berke-sinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁸⁵Kian Gunawan, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Property, Best Publisher, Yogyakarta, 2009, hal. 41-46

Pendaftaran tanah memiliki peranan yang penting dalam proses pembuktian⁸⁶. Pendaftaran tanah dilakukan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka⁸⁷. Proses pendaftaran tanah terbagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dengan uraian sebagai berikut :

a) Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah pendaftaran terhadap tanah yang sebelumnya belum pernah didaftarkan berdasarkan ketentuan dalam UUPA⁸⁸ dan aturan turunannya. Kepemilikan tanah sebelum berlakunya UUPA adalah kepemilikan yang masih menggunakan bukti administrasi desa seperti letter C atau letter E. Hal tersebut karena administrasi desa hak atas tanah tersebut masih merupakan sertifikat sementara.

⁸⁶Jimmy Joses Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visimedia, Jakarta, 2010, hal. 28

⁸⁷Sugianto dan Leliya, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Deepublish, Jakarta, 2017, hal. 97

⁸⁸A. Yudi Setianto, Panduan Lengkap Mengurus Segala Dokumen, Forum Sahabat, Jakarta, 2008, hal. 123

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut dilakukan dengan meliputi hal-hal sebagai berikut⁸⁹:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
- 3) Penerbitan sertipikat
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali bisa dilakukan secara sistematis maupun secara sporadis⁹⁰. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 PP 24/1997 yang menentukan bahwa :

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- (4) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

⁸⁹Aartjie Tehupeiory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, RAS, Depok, 2012, hal. 35

⁹⁰Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 121

Pendaftaran tanah dilakukan untuk mendapatkan sertifikat tanah. Pengertian sertifikat tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (20) PP 241997 yang menentukan bahwa:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat tanah yang asli berwarna hijau yang kemudian dibuat rangkap dua, satu untuk dipegang pemilik dan satu lagi untuk disimpan oleh Badan Pertanahan⁹¹. Terkait bentuk dan muatan dalam sertifikat tanah diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak atas Tanah (Selanjutnya disebut Perkaban 7/2016), di mana dalam Pasal 4 ayat (3) disebutkan bahwa sertifikat tanah setidaknya memuat hal-hal sebagai berikut :

- 1) Nama pemegang hak atas tanah
- 2) Jenis hak atas tanah
- 3) Nomor identifikasi bidang tanah
- 4) Nomor induk kependudukan/ nomor identitas

⁹¹Laksamana Media, 101 Top Tip Membeli Rumah, Bukune, Jakarta, 2010, hal. 106

- 5) Tanggal berakhir hak, untuk hak atas tanah dengan jangka waktu
- 6) Kutipan peta pendaftaran
- 7) Tanggal penerbitan
- 8) Pengesahan

Pengaturan tentang pendaftaran tanah dan sertifikat tanah secara komprehensif diatur dalam PP 24/1997. Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan tanah secara sah yang didapat setelah melakukan proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997 yang menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;

Proses pendaftaran tanah dilakukan guna memelihara data fisik dan data yuridis. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (6) dan (7) yaitu :

6. 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.

7. 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.

Pemberian sertifikat dapat dilakukan dengan dua cara⁹² :

1. Pemberian hak atas tanah secara individual

Pemberian hak atas tanah kepada perorangan atau beberapa orang yang secara bersama-sama bertindak sebagai penerima hak yang dilakukan dengan satu penerapan

2. Pemberian hak atas tanah secara kolektif

Pemberian hak atas tanah kepada seseorang atau beberapa orang yang diberikan dengan satu penerapan

Pendaftaran tanah juga bisa dilakukan dengan dua cara yaitu sistemik dan sporadik, yaitu :

1. Pendaftaran sistemik diatur dalam Pasal 1 ayat (10) PP 24/1997 yang menentukan bahwa :

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

2. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik diatur dalam Pasal 1 ayat (11) PPPT, yaitu :

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau

⁹²Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Transmedia Pustaka, Jakarta, 2010, hal. 26

beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal

Jika sudah melakukan pendaftaran tanah, maka akan didapatkan sertifikat tanah. Sertifikat tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP 24/1997 yaitu :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;

Pendaftaran tanah dilakukan dengan asas-asas sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan penjelasan Pasal 2 PP 24/1997 sebagai berikut :

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

2. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
3. 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.
4. 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.

Pendaftaran tanah meliputi tiga hal sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu :

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 9

PP 24/1997 yang menentukan bahwa :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. tanah hak pengelolaan;
3. tanah wakaf;
4. hak milik atas satuan rumah susun;
5. hak tanggungan;
6. tanah Negara.

Tata cara pendaftaran objek tanah dilakukan dengan cara sebagaimana diatur dalam Pasal 12 PP 24/1997 yang menentukan bahwa :

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertifikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
 - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

b) Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pembaharuan atau penyesuaian data tanah yang sebelumnya sudah bersertifikat. Pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dilakukan

untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat, dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data tanah ini dilakukan di kantor pertanahan tempat sertifikat tanah dikeluarkan⁹³.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan jika terdapat perubahan pada data tanah, baik data fisik maupun data yuridis. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 36 PP 24/1997 yang menentukan bahwa :

Pasal 36

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Prinsip yang digunakan dalam pendaftaran tanah adalah prinsip berimbang. Prinsip tersebut ditujukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang tanah hak tanah sebenarnya. Hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran tanah⁹⁴.

⁹³Eko Yulian Isnur, Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008, hal. 21

⁹⁴Ilyas Ismail, Konsepsi Hak Garap Atas Tanah, Citapustaka Media Perintis, Bandung, 2011, hal. 35

2) Konvensi peralihan hak

Cara peralihan melalui konvensi peralihan hak ini adalah dilakukan dengan cara memohonkan atau mendaftarkan bukti sertifikat bahwa sudah terjadi peralihan dari pemegang hak pertama kepada pemegang hak kedua. Jika peralihan dilakukan atas dasar pengadilan atau perjanjian yang sudah dibuat sebelumnya, maka dalam pelaksanaan peralihannya juga melibatkan pengadilan atau pejabat lelang.

Peralihan hak bisa melalui PPAT yang dibuat dalam Akta Jual Beli Tanah. PPAT adalah pejabat yang dibentuk negara yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik⁹⁵. PPAT adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta tanah⁹⁶. Pasal 1 ayat (24) PP 24/1997 memberikan pengertian eksistensi PPAT yaitu bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Pengertian PPAT juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1988) yang menentukan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya

⁹⁵Abd. Rahman et.all, *Politik Hukum Pertanahan*, Op.cit, hal. 104

⁹⁶Dadan Darmawan, *75 Tanya Jawab Jual-Beli Properti*, Visimedia, Jakarta, 2013, hal. 91

disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Kemudian dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 PP 37/1988 disebutkan terkait dengan tupoksi (tugas pokok dan fungsi) dari PPAT yakni sebagai berikut :

Pasal 2

- (1) PPAT bertugas pokok 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.
- (2) 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 membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 3

- (1) 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.

- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 4

- (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
- (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Akta adalah tulisan yang dibuat sebagai bukti terjadinya peristiwa⁹⁷. Akta Jual beli hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 ayat

(4) PP 37/1988 yakni sebagai berikut “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Akta menjadi bukti tertulis bahwa sebuah peristiwa sudah terjadi dan disaksikan oleh para saksi⁹⁸.

Akta yang diakui adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu PPAT dan Notaris⁹⁹. Dengan adanya akta jual

⁹⁷Sunarto, Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 170

⁹⁸Ibid, hal. 92

⁹⁹Rocky Marbun, Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum, Visimedia, Jakarta, 2011, hal. 145

beli, maka sejak saat itu sudah terjadi peralihan hak¹⁰⁰. akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa melibatkan pejabat (PPAT) sebagai bahan pembuktian atas suatu perikatan¹⁰¹.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah dilakukan melalui beberapa proses sebagaimana diatur dalam Pasal 97, 98, 99, 101, dan Pasal 102 Peraturan Kepala BPN RI 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 (selanjutnya disebut Perkaban 8/2012). Tahapan tersebut adalah sebagai berikut :

1) Persiapan pembuatan akta

Pada tahapan ini, PPAT harus lebih dulu melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan terkait dengan kesesuaian sertifikat terkait. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 97 Perkaban 8/2012 yang menentukan bahwa :

Pasal 97

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan

¹⁰⁰Maria S.W Sumardjono, Kebijakan Pertanahan, Kompas, Jakarta, 2005, hal. 139

¹⁰¹Alfitra, Hukum Pembuktian dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia, RAS, Jakarta, 2011, hal. 95

mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

2. Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
3. Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
4. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "PPAT ...(nama PPAT ybs).... telah minta pengecekan sertipikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
5. Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:
 6. a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan". kemudian diparaf.
 7. b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik

dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

8. Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
9. Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
10. Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Pemindahan hak atas tanah juga membutuhkan izin pemindahan hak atas tanah. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 98 Perkebunan 8/2012 yang menentukan bahwa :

Pasal 98

- (1) Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:
 - a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
 - b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.
- (2) Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

- (3) Izin pemindahan hak yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Calon penerima hak atas tanah tidak bisa mendapatkan akta secara otomatis, melainkan harus membuat pernyataan. Isi pernyataan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 99 Perkebunan 8/2012 yang menentukan bahwa :

Pasal 99

- (1) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
 - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
- (2) PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

2) Pelaksanaan pembuatan akta

Dalam membuat akta, semua akta harus dirahasiakan¹⁰².

Pelaksanaan pembuatan akta memiliki beberapa ketentuan, diantaranya adalah dihadiri oleh para pihak dan adanya minimal 2 (dua) saksi. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 101-102 Perkabn 8/2012 yang menentukan bahwa :

Pasal 101

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 102

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan

¹⁰²Ghansham Anand, Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia, Zifatama, Sidoarjo, 2014, hal. 131

kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

3) Pendaftaran tanah kedua

Pendaftaran tanah kedua yang dimaksud dalam cara perolehan hak atas tanah ini adalah peralihan hak atas tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan isi sertifikat seperti jenis sertifikat, nama pemegang hak, juga hal yang berkaitan dengan bidang tanah. Pendaftaran tanah kedua ini dapat diklasifikasi dalam tiga bagian yaitu penggantian sertifikat yang rusak, pendaftaran peningkatan hak, dan peralihan karena waris atau hibah.

Semua perolehan hak atas tanah harus dilakukan di depan PPAT guna mendapatkan Akta jual beli tanah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP 10/1961 jo Pasal 37-38 PP 24/1997 yang menentukan sebagai berikut :

Pasal 19

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 37

- (1) 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 dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

- (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 perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.