

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, karena digunakan oleh manusia untuk bercocok tanam, berternak, berkebun, tempat tinggal dan melakukan usaha lainnya. Oleh karena pentingnya peranan tanah dalam kehidupan manusia, maka pemerintah mengatur tentang bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menentukan bahwa:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam rangka mewujudkan tujuan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka dikeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut dengan singkatan resminya UUPA yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 atau Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 2043.

Berdasarkan Penjelasan Umum UUPA tujuan UUPA ialah:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,
- b. Meletakkan dasar-dasar mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya .

Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Kepastian hukum yang dimaksud dalam

hal ini adalah kepastian mengenai subyek haknya, status bidang tanahnya, letak, batas, dan luas bidang tanah, serta jenis tanahnya. Kepastian hukum mengenai hal tersebut akan dapat terwujud dengan dilakukan pendaftaran tanah.

Oleh karena itu Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur didalam Pasal 19 UUPA.

Adapun isi ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan ketentuan pelaksanaannya PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan No. 24/1997.

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh sebab itu, hak atas tanah yang peralihannya terjadi karena adanya perbuatan hukum melalui proses jual-beli harus didaftarkan. Tujuan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut adalah perolehan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak atas tanah, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

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.

Pengertian pendaftaran tanah yang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan berarti suatu kegiatan yang saling berkesinambungan dan tidak dapat terputus, yaitu melalui kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, penyajian data, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk bentuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang tanah yang sudah ada haknya.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang disebut diatas lebih lanjut diatur dalam Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 yang menentukan sebagai berikut:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 PP No.24/1997 lebih luas yaitu untuk memberikan kepastian hukum juga perlindungan hukum, tersedianya informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Hal ini berarti bahwa kegiatan terakhir pendaftaran tanah yang telah dilakukan adalah pemberian surat tanda bukti yang berupa sertifikat tanah. Dengan demikian subyek hukum hak atas tanah melakukan kegiatan pendaftaran

tanah sesuai yang diatur dalam UUPA dengan tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Disamping itu, UUPA juga mengatur ketentuan tentang pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik atas tanah.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut:

hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan sebagainya. Disamping itu kata terkuat juga berarti hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Sedangkan kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, salah satunya adalah karena jual-beli, sehingga peralihan hak milik tersebut wajib didaftarkan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA yaitu sebagai berikut:

Hak milik, demikian peralihannya, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA hak milik atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum jual beli, peralihannya wajib didaftarkan. Berdasarkan ketentuan tersebut pendaftaran peralihan hak karena jual-beli yang telah didaftarkan di kantor pertanahan diperoleh sertipikat.

Sertipikat yang diperoleh sebagai akibat terjadinya peralihan hak milik karena adanya perbuatan hukum melalui jual-beli tersebut sebagai alat bukti yang kuat. Berdasarkan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997, ditentukan sebagai berikut:

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut yaitu berupa data yuridis yang meliputi subyek hukum hak atas tanah, status hak atas tanah yang dikuasai dan data fisik yang meliputi letak, batas, dan luas tanah telah mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap benar (oleh hakim) selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak ke 3 (tiga). Hal ini sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang mengarah ke sistem pendaftaran

tanah positif. Pada sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal ini dapat terlihat secara jelas dalam Pasal 32 bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dikatakan sebagai alat bukti yang kuat karena sertipikat yang diperoleh seseorang secara sah selama dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu diperoleh dengan etiked baik, dikuasai secara nyata, dan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, maka pemilik sertipikat akan mendapatkan perlindungan hukum oleh pemerintah.

Sebaliknya apabila sejak diterbitkan sertipikat dalam kurun waktu 5 (lima) tahun ada pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat tersebut, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat. Data yuridis dan data fisik yang ada didalam sertipikatpun masih dapat digugat dipengadilan, sehingga sertipikat yang diperoleh bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Namun pemerintah berusaha memberikan jaminan kepastian hukum mengenai data yang disajikan diupayakan adalah benar. Hal ini dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan hasil prapenelitian yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan bapak Sigit Pramulianto selaku staff informasi pertanahan, maka diperoleh informasi bahwa tanah yang telah terdaftar di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta adalah 97%. Walaupun telah banyak tanah yang telah didaftarkan, konflik tentang tanah di Kabupaten

Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta ini sangatlah tinggi. Konflik yang sering terjadi terutama pada pemeliharaan data pendaftaran yang peralihan hak atas tanahnya melalui proses jual-beli.

Di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta tanah hak milik yang peralihannya karena proses jual-beli sering menjadi konflik adalah berkaitan dengan data yuridisnya. Pada pengumpulan data sampai penyajian data yuridis, bukan tanah yang didaftar melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukum tanah serta hak-hak lain yang membebani hak-hak yang bersangkutan, sehingga dalam pendaftaran tanah dikenal adanya sistem pendaftaran akta atau sistem *registration of deeds*. Pendaftaran yang dimaksudkan dalam hal ini adalah pendaftaran peralihan haknya karena perbuatan hukum yang dilampiri dengan dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut dikemudian hari, sehingga dapat mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Kenyataannya jaminan kepastian hukum belum dapat terwujud, hal ini disebabkan persyaratan administrasi pertanahannya masih belum lengkap, sehingga sering menimbulkan konflik. Meskipun masyarakat menyadari bahwa dengan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh dari perbuatan hukum jual-beli akan memperoleh kepastian hukum dengan diperoleh sertipikat, akan tetapi masih banyak juga pemegang hak milik yang mempunyai sertipikat digugat dengan pemegang hak milik yang mempunyai sertipikat yang lain. Oleh karena itu Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum di Kabupaten Sleman, DIY perlu dilakukan penelitian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut yaitu:

1. Apakah perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, DIY?
2. Bagaimanakah upaya untuk meningkatkan adanya kepastian dan perlindungan hukum dalam perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli?

C. Batasan Konsep

Batasan konsep dalam penelitian ini yang berjudul “Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum di Kabupaten Sleman, DIY ” adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagai mana 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 (Pasal 1 butir 20 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997)

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam arti bahwa keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut yaitu berupa data yuridis yang meliputi subyek hukum hak atas tanah yang dikuasai dan data fisik yang meliputi letak, batas, dan luas tanah telah mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang

mengarah ke sistem pendaftaran tanah positif. Pada sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

2. Hak milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA).

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan sebagainya. Disamping itu kata terkuat juga berarti hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

3. Jual-beli

Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara).

Prinsip jual-beli tersebut kemudian diatur didalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 yang menentukan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta jual-beli dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pengecualian terhadap ketentuan yang ada pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:

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.

Jual-beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan kepala desa atau saksi-saksi tetap sah sepanjang hal tersebut diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli. Hal ini dapat terlihat dari berbagai keputusan Mahkamah Agung.

4. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah perlindungan yustisiabelen terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu (Sudikno Mertokusumo,1999:145).

Kepastian hukum adalah kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga dengan kepastian mengenai subyek hak, disamping itu juga kepastian mengenai letak, batas-batasnya, luas bidang tanah yang juga disebut dengan kepastian mengenai objek hak (Harun Al Rashid, 1985:19).

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan

kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian (Rahayu, 2009:155).

Perlindungan hukum adalah jaminan perlindungan pemerintah kepada warganegara dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (hukum online).

D. Keaslian Penelitian

Sepengetahuan peneliti permasalahan mengenai Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum di Kabupaten Sleman, DIY ” belum pernah dilakukan penelitian. Hal ini dapat dibuktikan dengan hasil penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Tesis yang disusun oleh Vitri Rahmawati (B4B008283) dari Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
 - a. Judul : Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang.
 - b. Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:
 - 1.) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?
 - 2.) Bagaimana cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?
 - 3.) Apa faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang?
 - c. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dan cara masyarakat melakukan

pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik serta untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

- d. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang menunjukkan presentase yang signifikan dengan tingkat kebutuhan masyarakat kondisi ini menunjukkan semakin meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam hal ini masyarakat dapat memberikan pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Dengan demikian PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat terlaksana guna mewujudkan tercapainya tertib administrasi pertanahan.

Judul yang diangkat oleh peneliti berbeda dengan judul yang diteliti oleh Vitri Rahmawati mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Akan tetapi adanya kesamaan bidang penelitian yaitu peneliti juga melakukan penelitian tentang pendaftaran tanah khususnya perolehan sertifikat hak milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, DIY. Sedangkan Vitri Rahmawati melakukan penelitian tentang pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang.

2. Tesis yang disusun oleh Edi Saputra (057011123) dari Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara.
 - a. Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan dan Penggunaan Tanah di Kawasan Sempandan Pantai Kecamatan Medan Belawan.
 - b. Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:
 - 1.) Bagaimana pelaksanaan penguasaan tanah pada Kawasan Sempandan Pantai Kecamatan Medan Belawan?

- 2.) Bagaimana pelaksanaan penggunaan tanah pada Kawasan Sempandan Pantai Kecamatan Medan Belawan?
- 3.) Apakah kendala yang ditemui dalam penetapan hak atas tanah pada Kawasan Sempandan Pantai Kecamatan Medan Belawan dan bagaimana upaya mengatasinya?
- c. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Pelaksanaan penguasaan dan penggunaan tanah pada Kawasan Sempandan Pantai Kecamatan Medan Belawan serta Kendala yang ditemui dalam penetapan hak atas tanah pada Kawasan Sempandan Pantai Kecamatan Medan Belawan dan bagaimana upaya mengatasinya.
- d. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah pelaksanaan penguasaan tanah pada Kawasan Sempandan Pantai Kecamatan Medan Belawan, ditemui adanya hak pengelolaan Nomor 1/Belawan –I atas nama PT (persero) Pelabuhan Indonesia-I seluas 423,15 ha. Namun tidak semua dikuasai oleh pemegang hak, sebab ada yang dikuasai penduduk nelayan setempat dengan membangun rumah tempat tinggal, selain itu terdapat hak pakai diatas hak pengelolaan, juga hak milik atas nama hak warga setempat dengan alasan hak berupa KLD.

Judul yang diangkat oleh peneliti berbeda dengan judul yang diteliti oleh Edi Saputra mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara. Akan tetapi adanya kesamaan bidang penelitian yaitu peneliti juga melakukan penelitian tentang perolehan hak milik atas tanah. Namun Edi Saputra melakukan penelitian yang berkaitan dengan penguasaan tanah, sedangkan peneliti melakukan penelitian yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, sehingga tujuan dari penelitianpun berbeda.

3. Tesis yang disusun oleh Fitri Susanti (B4B0006124) dari Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
- a. Judul : Praktek Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur
 - b. Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:
 - 1.) Bagaimana kekuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanahnya dan kuasa mutlak?
 - 2.) Bagaimana perlindungan hukum yang akan diterima oleh para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli?
 - c. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memaparkan tentang kekuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta jual beli tanahnya dan kuasa mutlak dan untuk mengetahui dan memaparkan tentang perlindungan hukum yang akan diterima para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.
 - d. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan dan perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para

pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual-beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

Judul yang diangkat oleh peneliti berbeda dengan judul yang di teliti oleh Fitri Susanti mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Akan tetapi adanya kesamaan bidang penelitian yaitu peneliti juga melakukan penelitian tentang jual beli tanah.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di Kabupaten Sleman, DIY .
2. mengetahui, mengkaji, dan menganalisis upaya untuk meningkatkan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam perolehan sertipikat hak milik atas tanah karena jual beli.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan mengenai Perolehan Sertipikat Hak Milik Karena Jual-Beli Tanah

Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Di Kabupaten Sleman, DIY.

b. menjadi tambahan literatur yang ada, bagi yang hendak mempelajari hukum pertanahan khususnya dibidang pendaftaran tanah.

2. Secara Praktis

a. memberikan kontribusi bagi pemerintah daerah dalam hal ini Pejabat Kantor Pertanahan untuk konsisten dalam hal penegakkan peraturan dibidang pendaftaran tanah, demi terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

b. memberikan kontribusi kepada masyarakat khususnya masyarakat di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta mengenai kepastian dan perlindungan hukum dibidang pertanahan.

G. Sistematika Penulisan Tesis

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Batasan Masalah, Keaslian Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Sertipikat, Tinjauan Umum Kepastian Hukum, dan Perlindungan Hukum.

Bab III : METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini terdiri dari Jenis Penelitian, Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, Populasi dan Sampel, Lokasi Penelitian, Responden dan Nara Sumber, Analisis Data.

Bab IV : HASIL PENELITIAN

Bab ini terdiri dari monografi daerah penelitian, identitas responden, perolehan sertipikat hak milik atas tanah dalam mewujudkan Kepastian dan Perlindungan Hukum di Kabupaten Sleman, DIY, serta Studi kasus Perdata No.80/Pdt.G/2010/Sleman dan kasus Perdata No.125/Pdt.G/2010/Sleman, serta upaya untuk meningkatkan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam perolehan sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli.

Bab V : PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.