

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semakin berkembangnya peradaban dan ilmu pengetahuan, berbagai aspek kehidupan terkena dampaknya, salah satunya yaitu dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Negara dan Masyarakat yang ada di dalamnya harus dapat mengikuti proses globalisasi demi kemajuan serta perubahan-perubahan di masa yang akan datang. Dapat dipastikan bahwa Pembangunan nasional sangat dibutuhkan demi mewujudkan nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang menjadi cita-cita bangsa Indonesia. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, “Pembangunan Nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.”¹ Untuk merencanakan Pembangunan nasional dibutuhkan perencanaan-perencanaan maka lahirlah Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

Salah satu instrumen dari pemerintahan sebagai sebuah landasan Masyarakat dan negara dalam menegakan aturan yang dapat menertibkan kehidupan berbangsa dan bernegara, mewujudkan kesejahteraan rakyat dan keadilan bagi seluruh lapisan kehidupan adalah Hukum, Peraturan Perundang-

¹ Lihat Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

Undangan. Dalam rangka Pembangunan nasional, salah satu keinginan bangsa Indonesia yaitu untuk mempunyai produk hukum sendiri atau memperbarui hukum positif. Untuk mewujudkannya maka diadakan Pembangunan Hukum Nasional. Cakupan pembangunan hukum dapat melalui legislasi juga melalui fungsionalisasi hukum yang hidup di masyarakat (*the living law*). Pembangunan hukum melalui legislasi adalah pembentukan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum tertulis. Sedangkan pembangunan hukum melalui fungsionalisasi hukum yang hidup di masyarakat dapat melalui kepatuhan terhadap kebiasaan maupun yurisprudensi.²

Dalam Pembangunan hukum nasional tidak terlepas pengaruhnya dari hukum-hukum yang ada dan masih berlaku di Indonesia, termasuk KUH Perdata dan hukum adat. Jual Beli Tanah serta kepemilikan atas tanah diatur dalam KUH Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan tidak lupa hukum adat juga mengatur tentang Jual-Beli Tanah. Peranan hukum adat sangatlah besar dalam Pembangunan hukum nasional dikarenakan hukum adat adalah budaya bangsa Indonesia, jati diri bangsa Indonesia, dan selalu dilibatkan dalam pembuatan hukum di Indonesia seperti Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Demi mewujudkan tujuan negara yaitu tertib, adil, Makmur, dan Sejahtera maka Pembangunan hukum nasional khususnya pada bidang keperdataan dan agraria harus dilakukan. Dalam kasus sertifikat ganda yang Penulis bahas dalam penelitiannya, kepastian hukum, perlindungan hukum, serta keadilan hukum masih dirasa kurang memihak kepada

² Achmad Irwan Hamzani, Mukhidin, D. Prapti Rahayu, *Pembangunan Hukum Nasional Sebagai Implementasi Tujuan Nasional*, dalam Artikel Ilmiah Prosiding SENDI_U 2018, Hlm. 366.

pihak korban yang dirugikan dalam transaksi jual-beli tanah bersertifikat ganda. Karena kepemilikan atas tanah merupakan hal penting bagi hukum pertanahan di Indonesia.

Tanah merupakan lapisan kerak bumi teratas sebagai salah satu unsur bumi yang menyediakan berbagai manfaat untuk makhluk hidup. Beragam pemanfaatan terhadap tanah dapat dilakukan oleh masyarakat seperti lahan pertanian, lahan peternakan, tempat tinggal, hingga guna usaha. Karena kemanfaatannya maka sudah seharusnya hukum mengatur mengenai tanah.

Demi mewujudkan keadilan, kebahagiaan atau kemanfaatan, serta kepastian hukum khususnya di bidang pertanahan, maka pendaftaran tanah merupakan hal yang penting terlebih jika melihat bahwa masyarakat sangat membutuhkan tanah. Maka masyarakat yang mau melakukan apapun yang berhubungan dengan bumi, air, dan ruang angkasa maka harus mengikuti aturan dari pemerintah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

³ Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 7.

Terdapat dua sistem dalam pendaftaran tanah (khususnya pendaftaran tanah untuk pertama kali) yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pendaftaran Tanah Sporadik. Pendaftaran Tanah Sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak kepada objek tanah yang belum didaftarkan disuatu wilayah. Dilakukan oleh ATR/BPN (Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional) sebagai program kerja jangka Panjang dan tahunan dengan penunjukan wilayah-wilayahnya oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN. Sedangkan Pendaftaran Tanah Sporadik adalah pendaftaran tanah yang objeknya didaftarkan oleh individu ataupun badan hukum sebagai pemilik tanah tersebut. Jadi bukan inisiatif atau Prakarsa dari BPN.

Dalam pendaftaran tanah, ATR/BPN mempunyai peran penting sebagai pelaksana pendaftaran tanah yang salah satunya dibantu oleh PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT dalam pelaksana pendaftaran tanah memiliki fungsi sebagai pembuat akta pemindahan hak dan akta pemberian hak tanggungan atas hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.⁴ Namun dalam pendaftaran tanah sistematis yang memang menjadi program di dalam BPN itu sendiri maka BPN dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Tugas dari Panitia Ajudikasi PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) telah diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dapat disebut dengan UUPA, Dilaksanakan dengan PP atau

⁴ Urip santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Revka Petra Media, Jakarta, 2016, hlm. 9-10.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dicabut digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang sekarang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dengan Aturan Pelaksana yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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.

Peraturan Menteri tersebut telah mengalami tiga kali perubahan. Yang pertama yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 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. Perubahan yang kedua yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722),

Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan hak atas tanah kepada yang berkepentingan. Dan yang disebut dengan orang yang berkepentingan itu ada 2 (dua), yaitu:⁵

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah (Untuk pembuktian hak nya atas tanah dirinya, berupa sertifikat);
2. Kepentingan Pihak Lain (Yaitu calon pembeli serta calon kreditur tanah tersebut demi mendapatkan informasi mengenai tanah yang kredibel dan terpercaya).

Seperti yang telah dibahas sebelumnya, pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum kepada orang atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah sehingga jelas kepastian hukumnya serta perlindungan hukumnya. Diharapkan pendaftaran tanah dapat mencegah dari permasalahan-permasalahan tanah yang tidak di inginkan seperti sengketa tanah dan permasalahan lainnya. Untuk itu pendaftaran tanah menjadi persoalan yang penting melihat bahwa sering terjadinya permasalahan-permasalahan tanah di Indonesia.

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pembantu ATR/BPN dalam pelaksana pendaftaran tanah. Sesuai dengan peraturan mengenai pendaftaran tanah, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak-hak atas tanah dan bukan notaris. Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak

⁵ Aartje Tehupeior, Op.Cit., hlm. 8.

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.”⁶ Pejabat yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah PPAT.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu PPAT Umum, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. Berikut penjelasannya:⁷

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya 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.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Pejabat pemerintah yang dimaksud adalah Camat atau Kepala Desa.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dalam proses pendaftaran tanah kepada kantor pertanahan, PPAT bertugas untuk membuat AJB atau Akta Jual Beli yang akan menjadi dasar ATR/BPN dalam pendaftaran tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik

⁶ Lihat Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁷ Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut, “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.”⁸

Dalam salah satu Hak Atas Tanah yaitu Hak Guna Bangunan misalkan, dalam Pasal 38 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut, “Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.”⁹ Atau dalam Hak Pakai pada Pasal 53 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut, “Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.”¹⁰ Dari kedua pasal tersebut membuktikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang dalam pembuatan akta yang dapat membantu dalam pendaftaran tanah atau peralihan kepemilikan tanah.

Pembahasan selanjutnya mengenai salah satu Hak Atas Tanah yaitu Hak Milik. Keberadaan Hak Milik telah dibahas pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang

⁸ Lihat Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁹ Lihat Pasal 38 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

¹⁰ Lihat Pasal 53 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Nomor 5 Tahun 1960 sebagai salah satu hak atas tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah. Bunyi dari Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:¹¹

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
- a. Hak milik,
 - b. Hak guna-usaha,
 - c. Hak guna-bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selanjutnya mengenai Hak Milik, dibahas pada UUPA dari Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 bahwa pentingnya Sertifikat Hak Milik (SHM) dikarenakan Sertifikat Hak Milik adalah legalitas dan alat bukti yang kuat di mata hukum. Bunyi dari Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu, “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.”¹² Terlihat bahwa banyak sekali keuntungan dari Sertifikat Hak Milik dibandingkan dengan Hak Atas Tanah lainnya. Turun Temurun, hak milik dapat diturunkan atau di wariskan selama memenuhi syarat waris sebagai subjek dari Hak Milik tersebut. Terkuat, berarti bahwa Hak Milik adalah Hak Atas Tanah terkuat dibandingkan yang lainnya. Dari segi waktu yang tidak terbatas, mudah dipertahankan karena legalitasnya serta alat bukti yang kuat, dan tidak mudah hapus. Dan terakhir yaitu Terpenuh, yang artinya Pemberian

¹¹ Lihat Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹² Lihat Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

penguasaan Hak Milik itu sangat luas dibandingkan dengan Hak Atas Tanah yang lainnya.

Pada Pasal 50 ayat (1) UUPA tertera bahwa jika ada peraturan atau perundang-undangan lain yang mengatur mengenai Hak Milik maka mengacu pada undang-undang tersebut. Namun hingga saat ini masih belum ada peraturan mengenai Hak Milik diluar dari UUPA, maka menurut Pasal 56 UUPA ketentuan yang berlaku mengenai Hak Milik adalah Hukum Adat Setempat dan UUPA.

Pasal 20 ayat (2) UUPA berbunyi, “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”¹³ yang dimaksud dari pasal tersebut ialah Hak Milik dapat beralih dan dialihkan dengan cara jual-beli, pemberian dengan wasiat, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum lain dengan tujuan untuk memindahkan Hak Milik.

Pembahasan selanjutnya yang berhubungan dengan penelitian dari Penulis adalah mengenai Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan termasuk ke dalam salah satu dari Hak Atas Tanah. Perbedaan sederhana antara Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan yang paling terlihat adalah dari segi penguasaan atau kepemilikannya dengan jangka waktunya. Jika Hak Milik tidak memiliki jangka waktu dan menguasai penuh atas tanah yang dimilikinya. Berbeda dengan Hak Guna Bangunan yang memiliki jangka waktu dan penguasaannya hanya sebatas bangunan saja. Tanah dari Hak Guna Bangunan (HGB) didapatkan dari tanah Negara atau tanah milik seseorang. Dalam jangka waktu yang dimaksud dari Hak

¹³ Lihat Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Guna Bangunan adalah 30 (tiga puluh) Tahun dengan masa perpanjangan mencapai 20 Tahun. Dengan ketentuan untuk perpanjangan adalah 2 (dua) tahun sebelum masa waktu HGB berakhir.

Pasal 1457 KUH Perdata sebagai berikut:

“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.”¹⁴

Pasal 1458 KUH Perdata sebagai berikut:

“Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”¹⁵

Dari kedua Pasal tersebut menjelaskan bahwa antara perjanjian jual beli dengan penyerahan hak tersebut terpisah. Menjelaskan bahwa dalam peralihan Hak Atas Tanah tidak hanya sebatas AJB atau Akta Jual Beli saja tetapi harus Balik Nama dalam Sertifikat Hak Milik kepada Pembeli dari Penjual. Jual-Beli Tanah dibahas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).

Pasal 26 ayat (1) yang sebagai berikut:

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹⁶

¹⁴ Lihat Pasal 1457 KUH Perdata.

¹⁵ Lihat Pasal 1458 KUH Perdata.

¹⁶ Lihat Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jika tanah yang di jual-belikan sudah bersertifikat maka pembuatan AJB dapat langsung dibuat di Notaris atau PPAT. Namun, jika tanah yang di jual-belikan masih berbentuk tanah adat atau belum bersertifikat maka pembuatan AJB dapat dilakukan di Kecamatan oleh Camat sebagai PPAT Sementara dengan wilayah kerjanya masing-masing yang dekat dengan letak tanah yang bersangkutan. Namun AJB yang tanahnya belum bersertifikat dapat dibuat oleh Notaris PPAT selama disaksikan oleh Camat atau Kepala Desa dalam pembuatannya (diatur dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Dalam bertransaksi Jual Beli Tanah tidak selalu terjamin keamanannya. Tidak dapat dihindari bahwa masih sering terlihat adanya permasalahan-permasalahan dalam bertransaksi jual beli tanah. Mulai dari permasalahan pada Akta Jual Beli, permasalahan pada Sertifikat Hak Milik, dan sebagainya.

Seperti beberapa permasalahan yang menarik bagi Penulis adalah sebagai berikut:¹⁷

- a. Pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Penjual dengan Camat atau PPAT Sementara (AJB Palsu);
- b. Kesalahan ukur oleh petugas ukur Pertanahan yang menyebabkan tanah milik yang bukan miliknya tercatat kedalam sertifikat tanah milik orang lain menyebabkan terjadinya sertifikat ganda;

¹⁷ Hasil wawancara pribadi penulis dengan Ibu Mardiana, S.H., Sp.N. sebagai salah satu Notaris dan PPAT Kota Bandung pada 7 September 2023. pada pukul 07.47 WIB.

- c. Sertifikat ganda yang terjadi karena kelalaian pemilik yang secara tidak sengaja menyebabkan terjadinya sertifikat ganda yaitu terbitnya dua sertifikat tanah tanpa sepengetahuan masing-masing yang menyebabkan kerugian pada para pihak, khususnya Pembeli tanah tersebut;
- d. Pembeli yang lalai dalam melakukan transaksi jual-beli tanah yang saat melakukan proses jual-beli tanah ternyata ada pihak Penjual yaitu salah satu ahli waris yang tidak mau tanda tangan. Pembeli sudah membayar lunas tanah tersebut.

Seperti yang dapat dilihat dan diamati dari permasalahan-permasalahan di atas bahwa permasalahan-permasalahan tersebut dapat terjadi jika tidak diterapkannya kehati-hatian dalam bertransaksi jual-beli tanah.

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.¹⁸ Jika dihubungkan dengan hukum keperdataan, kehati-hatian dilakukan guna produk hukum yang dihasilkan sempurna dan kuat dimata hukum demi terciptanya kepastian hukum.

Kehati-hatian dalam bertransaksi jual-beli tanah dilakukan baik dari para pihak yaitu Penjual dan Pembeli maupun dilakukan oleh pihak PPAT yang bersangkutan. Dalam kasus seperti sertifikat palsu dan sertifikat ganda, pihak Pembeli adalah pihak yang paling dirugikan karena Pembeli tidak mengetahui permasalahan tersebut saat bertransaksi jual-beli dengan pihak Penjual. Padahal

¹⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 29.

pihak Pembeli sudah beritikad baik dengan mendatangi PPAT dalam melakukan transaksi jual belinya. Karena itikad baik tersebut sudah semestinya pihak Pembeli mendapatkan perlindungan hukum demi mendapatkan kepastian hukum. Pembeli setidaknya harus cermat dan teliti dalam melakukan transaksi jual-beli.

Hal-hal yang patut diteliti oleh Pembeli misalkan Pembeli harus teliti dalam pengecekan data-data yang ada, misalkan adanya perubahan nama kepemilikan, status dari tanah yang akan dibeli, keaslian bukti kepemilikannya, detail tanahnya, apakah ada sengketa atau tidak, dan sebagainya. Selanjutnya Pembeli harus mengetahui Langkah-langkah atau proses dalam bertransaksi jual-beli, Langkah selanjutnya jika sudah melakukan kesepakatan, menemui PPAT, dan sebagainya.

Prinsip kehati-hatian juga harus dilakukan oleh PPAT dalam bertransaksi jual-beli. Seperti yang dijelaskan sebelumnya PPAT adalah bagian dari penyelenggara pendaftaran tanah di Indonesia. Sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pertanahan dalam pendaftaran tanah dibantu oleh PPAT dan Pejabat Lain dalam penugasannya. PPAT bertugas untuk membuat akta sebagai alat bukti yang sah mengenai suatu perbuatan hukum, dalam lingkup ini adalah mengenai jual-beli tanah.

PPAT membuat Akta Jual Beli dan/atau PPJB (Perjanjian Jual-Beli, dasar dalam transaksi jual beli). Hal tersebut di jelaskan juga pada Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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 sebagai berikut:¹⁹

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:
 - a. Memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan
 - b. Memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.

Kehati-hatian yang dilakukan oleh PPAT dalam bertransaksi jual-beli dapat berarti seperti kehati-hatian dalam pembuatan Akta Jual Beli, memastikan PPAT telah membacakan akta dengan jelas serta menjelaskan kepada para pihak rincian mengenai transaksi jual-beli tersebut, meneliti kelengkapan data-data, dan sebagainya.

Dari beberapa kasus yang telah disebutkan sebelumnya, Penulis tertarik untuk membahas lebih jauh mengenai sertifikat ganda yang diakibatkan oleh kelalaian Penjual. Diketahui dalam wawancara antara Penulis dengan Ibu Mardiana, S.H., Sp.N yaitu salah satu Notaris dan PPAT Kota Bandung²⁰ Beliau menyebutkan bahwa Pembeli membeli salah satu tanah dan bangunan usaha di Bandung, Jawa Barat. Penjual yang melakukan transaksi dengan Pembeli berasal

¹⁹Lihat Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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.

²⁰ Hasil wawancara pribadi penulis dengan Ibu Mardiana, S.H., Sp.N. sebagai salah satu Notaris dan PPAT Kota Bandung pada 7 September 2023. pada pukul 07.47 WIB.

dari pihak mantan suami (selanjutnya akan disebut sebagai pihak suami atau suami oleh Penulis). Karena adanya alasan pribadi antara dirinya dengan mantan istrinya (selanjutnya akan disebut sebagai Pihak Istri atau istri oleh Penulis), pihak istri diam-diam pergi ke Pertanahan dan mengajukan permohonan untuk penerbitan sertifikat pengganti dengan alasan sertifikat pertama hilang. Pihak istri melakukan hal tersebut lantaran takut tidak mendapat bagian dari hasil jual-beli yang dilakukan suaminya.

Tanpa sepengetahuan istri, suaminya mendatangi Notaris Jakarta meminta dibuatkan surat kuasa atau Akta Pernyataan Persetujuan Pengalihan yang isinya bahwa pihak istri menyetujui adanya transaksi jual-beli ini dikarenakan perolehan atas tanah dan bangunan tersebut terjadi setelah pernikahan yang membuat objek yang akan dijual bersifat harta bersama atau harta gono gini. Sertifikat Tanah pun ternyata atas nama Pihak Istri. Pihak suami sudah melakukan transaksi dengan Pembeli dihadapan PPAT.

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, ternyata terjadi pemekaran atau perubahan keluarahan kecamatan terlebih dahulu, maka dilakukanlah pemekaran di Kantor Pertanahan. Setelah selesai pemekaran kemudian di cek oleh PPAT yang mengurus jual-beli tersebut ternyata saat mau melakukan proses Balik Nama (BN) sertifikat yang dipakai oleh Penjual (pihak suami) sudah tidak berlaku lantaran sudah terbitnya sertifikat baru atau sertifikat pengganti yang dipegang oleh pihak istri.

Dalam prosesnya, Pembeli sudah menerima kwitansi, pembayaran sudah lunas kepada Penjual, ditengah-tengah proses tersebut pihak Penjual (Suami) meninggal dunia. Pihak istri tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut lantaran tidak mendapat bagian dalam transaksi jual-beli maka sampai saat ini Pembeli hanya memegang bukti kwitansi (Akta Jual-Beli) karena dari Pihak Pembeli tidak ingin terlibat dalam perselisihan dengan pihak Penjual. Tanah dan Bangunan yang ditempatinya merupakan tempat usaha maka Pihak Pembeli beranggapan akan menempati tempat tersebut secara permanen, namun jika dikemudian hari Pembeli ingin menjualnya kembali, Pihak Pembeli tidak dapat melakukannya sebelum mendapatkan sertifikat dari pihak istri Penjual tersebut.

Dari sini dapat disimpulkan bahwa kehati-hatian dari Pembeli sangatlah penting agar dikemudian hari tidak terjadi hal-hal seperti ini. Begitupun dengan Penjual yang seharusnya tidak lalai dalam melakukan transaksi jual-beli yang merugikan tersebut. Seharusnya pihak Penjual yaitu suami berkomunikasi terlebih dahulu dengan pihak istri agar kejadian seperti ini dapat dihindari. Penjual seharusnya berpikir bahwa transaksi jual-beli tidak bisa dipermainkan. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Sudah terlihat bahwa pihak Pembeli sudah mengusahakan untuk melakukan itikad baik dengan mendatangi Notaris dan PPAT dalam melakukan transaksi jual-belinya, membayar lunas kewajibannya, namun tetap tidak mendapatkan haknya secara penuh. Pihak yang beritikad baik pasti akan dilindungi oleh hukum.

Kehati-hatian juga harus dilakukan oleh notaris/PPAT. Kehati-hatian yang seharusnya dilakukan oleh Notaris yaitu dalam mengeluarkan surat kuasa dengan

mengecekan sertifikat ke pertanahan agar mengetahui terdapat dua sertifikat tanah dan sertifikat yang dibawa pihak Penjual sudah tidak berlaku lagi. Notaris dan PPAT juga wajib memeriksa sertifikat yang diterima sebelum melakukan pembuatan sertifikat. Hal itu Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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. Dalam wawancara Penulis dengan salah satu Pegawai ATR/BPN Kota Bandung yaitu Bapak Dian Prihanto menyebutkan bahwa, “Ketika Notaris akan melakukan pembuatan akta, harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu. Jika tidak dilaksanakan pengecekan, kemudian notaris membuat akta tersebut maka kesalahan letaknya ada pada Notaris.”²¹

Selain pencegahan melalui kehati-hatian oleh Pembeli, Penjual, maupun dari pihak PPAT sendiri, jika sudah terjadi maka harus ada penyelesaian demi terciptanya kepastian hukum. Dalam mewujudkannya, pihak Pembeli wajib dilindungi dan mendapatkan perlindungan hukum sebab suatu saat nanti Pembeli berkemungkinan menjual asetnya tersebut namun saat ini Pembeli hanya berpegang pada kwitansi bukti adanya jual-beli tanah dan bangunan saja. Dilihat dari Pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

²¹ Hasil wawancara pribadi penulis dengan Bapak Dian Prihanto sebagai salah satu Pegawai ATR/BPN Kota Bandung pada 25 Oktober 2023. pada pukul 13.36 WIB.

- (3) Atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan di atas Tanah hak milik dapat diperbarui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.²²

Berdasarkan Latar Belakang di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan suatu judul **“KAJIAN TEORITIS PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN BERTUJUAN UNTUK MENGHINDARI SERTIFIKAT GANDA DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prinsip kehati-hatian yang dapat dilakukan untuk mencegah dan mengatasi permasalahan kasus transaksi jual beli tanah bersertifikat ganda Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana Efektifitas Prinsip Kehati-Hatian Dalam Kewenangan PPAT Dan ATR/BPN Dalam Kasus Sertifikat Ganda Dihubungkan Dengan Peraturan

²² Lihat Pasal 40 ayat (3) Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah?

3. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Pembeli dalam kasus jual beli tanah bersertifikat ganda?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Prinsip Kehati-Hatian Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Guna Menghindari Sertifikat Ganda. Selain itu tujuan penulisan ini adalah untuk:

1. Mengetahui prinsip kehati-hatian yang dapat dilakukan untuk mencegah dan mengatasi permasalahan kasus transaksi jual beli tanah bersertifikat ganda Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
2. Mengetahui efektifitas prinsip kehati-hatian dalam kewenangan PPAT dan ATR/BPN dalam kasus sertifikat ganda Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
3. Mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Pembeli dalam kasus jual beli tanah bersertifikat ganda.

D. Kegunaan Penelitian

Setiap penelitian diharapkan dapat memberikan kegunaan baik bagi penulis sendiri maupun bagi masyarakat umum. Adapun kegunaan yang diharapkan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis / Akademik, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, pada umumnya dalam ruang lingkup ilmu hukum khususnya Ilmu Hukum Perdata. Diharapkan dengan adanya hasil penelitian ini dapat dibaca oleh para akademisi dan kalangan yang berminat dalam kajian penelitian yang sama.
2. Secara Praktis, diharapkan hasil penelitian ini akan berguna bagi kemaslahatan masyarakat serta membantu peran PPAT dan ATR/BPN dalam mengedukasi serta mensosialisasikan upaya hukum serta penyelesaian kasus sertifikat ganda dan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi jual-beli tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Sebagai masyarakat yang tinggal di negara hukum sudah semestinya warga negara harus taat pada hukum yang berlaku. Hukum mengatur kehidupan manusia dalam berbagai aspek dengan tujuan hukum yang dikelompokkan kedalam 3 (tiga) aliran konvensional yang dikenal dengan teori "Asas Prioritas Tiga Nilai Dasar Tujuan Hukum" yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch yaitu aliran Etis (Keadilan), Aliran Utilitis (kemanfaatan atau kebahagiaan), dan Aliran Normatif-Dogmatik (menciptakan kepastian hukum). Untuk mewujudkannya yang diperlukan oleh suatu negara adalah masyarakat yang taat kepada hukum. Dengan

kata lain warga negara dengan kesadaran hukum yang kuat. Terdapat dua pendekatan yang perlu diaktifkan yaitu dengan Pendekatan Keilmuan (Ilmu Hukum) serta Pendekatan Empiris (Sosiologis).²³

Salah satu contoh yang memberikan pengetahuan mengenai salah satu implimentasi tujuan hukum dari segi keperdataan dan agraria serta penguatan terhadap kesadaran hukum kepada masyarakat yang masih menjadi permasalahan di tengah masyarakat hingga saat ini ialah mengenai pendaftaran tanah. Sejatinnya, dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan bahwa. “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.”²⁴

Pasal tersebut merupakan dasar terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Jika melihat pada salah satu asas dalam UUPA sebagai asas Hukum Tanah Nasional yaitu “Asas Pada Tingkatan Tertinggi Bumi, Air, Ruang Angkasa, Dan Kekayaan Alam Yang Terkandung Di Dalamnya Dikuasai Oleh Negara” memiliki pengertian bahwasannya negara itu bukan sebagai pemilik tanah yang ada namun sebagai suatu organisasi yang mengelola tanah yang ada di Indonesia. Atau bisa dikatakan negara itu sebagai suatu organisasi kekuasaan tertinggi.

Dan dibahas dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan

²³ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum, 4 ed*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2018, hlm. 89.

²⁴ Lihat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”²⁵ Maka dari pasal tersebut dijelaskan bahwa semua kalangan masyarakat boleh mendapatkan perlindungan hukum. Jika dihubungkan dengan batalnya perjanjian jual-beli tanah yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum, terdapat dua pilihan yaitu melalui Litigasi dan non Litigasi.

Adapun kerangka pemikiran yang merupakan teori-teori yang berkaitan dengan faktor-faktor serta objek dari penelitian Penulis adalah sebagai berikut:

1. Teori Kedaulatan Hukum

Kedaulatan atau dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah “*souverignty*”, dalam Bahasa Belanda disebut dengan “*souveriniteit*”, Bahasa Latin disebut “*superanus*”, Bahasa Perancis disebut dengan “*souverainete*”, dan dalam Bahasa Italia disebut dengan “*sovranus*”, yang memiliki arti “tertinggi”. Kata Daulat atau Kedaulatan juga berasal dari Bahasa Arab yaitu “*daulah*” yang memiliki arti sebagai “kekuasaan”. Kedaulatan yaitu kekuasaan yang tertinggi, absolut, dan tidak ada instansi lain yang dapat menyamakannya atau mengontrolnya, yang dapat mengatur warga negara dan mengatur juga apa yang menjadi tujuan dari suatu negara, dan mengatur berbagai aspek pemerintahan, dan melakukan berbagai Tindakan dalam suatu negara, termasuk tetapi tidak terbatas pada kekuasaan membuat Undang-Undang, menerapkan dan menegakkan hukum, menghukum orang, memungut pajak, menciptakan perdamaian, dan menyatakan perang, menandatangani dan memberlakukan

²⁵ Lihat Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.

traktat, dan sebagainya.²⁶ Tokoh-tokoh yang berpendapat mengenai teori kedaulatan seperti Thomas Hobbes, John Locke, dan Rousseau.

Kedaulatan dapat dimaknai sebagai teknis operasional. Arti dari teknis operasional adalah bahwasannya kedaulatan itu sebagai kekuasaan tertinggi dalam penyelenggaraan negara, yaitu apa dan siapa yang membuat keputusan akhir dalam kegiatan bernegara.²⁷ Terdapat lima teori kedaulatan yaitu teori kedaulatan tuhan, teori kedaulatan raja, teori kedaulatan rakyat, dan yang terakhir adalah teori kedaulatan hukum. Yang akan Penulis bahas dan menjadi dasar pemikiran dalam penelitian ini adalah teori kedaulatan hukum.

Namun, sebelum membahas lebih jauh mengenai teori kedaulatan hukum akan dibahas terlebih dahulu mengenai aliran positivisme hukum, atau yang biasa dikenal dengan Aliran Hukum Positif. Alasan dari membahas mengenai aliran hukum positif adalah karena kedaulatan tidak lepas dari aliran positivisme hukum, yang artinya banyak pembahasan mengenai kedaulatan dalam aliran hukum positif dan begitu sebaliknya. Menurut Hans Kelsen, Aliran Hukum Positif adalah sebuah teori tentang hukum yang senyatanya dan tidak mempermasalahkan tentang senyatanya itu (Apakah hukum positif itu senyatanya adil atau tidak).²⁸ Dalam pandangan positivisme hukum, diperlukan adanya pemisahan antara hukum dan moral.

²⁶ Murnir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 91.

²⁷ Amran Suadi, *Filsafat Hukum (Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 156.

²⁸ Lili Rasyid, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 62.

Dalam pandangan positivisme hukum melihat bahwa dalam melihat hukum yang harus diperhatikan adalah pernyataan bahwa hukum itu diciptakan dan diberlakukan oleh orang-orang tertentu didalam masyarakat dengan kewenangan untuk membuat suatu produk hukum.

Kembali kepada pembahasan mengenai kedaulatan hukum. Jika diperhatikan maka kedaulatan hukum itu bertentangan dengan kedaulatan negara. Terlihat perbedaannya yaitu kedaulatan hukum beranggapan bahwa kedaulatan atau kekuasaan tertinggi ada pada hukum dan bukan pada negara, sedangkan kedaulatan negara kekuasaan tertinggi ada pada negara atau pemerintahan. Sebab dari pernyataan mengenai teori kedaulatan hukum bahwa Lembaga atau orang yang berwenang mengeluarkan perintah atau larangan yang mengikat semua warga negara adalah yang berdaulat dalam teori kedaulatan hukum.²⁹ Maka sudah jelas bahwa hukum yang membimbing kekuasaan pemerintahan. Hukum menurut teori ini hukum terbagi menjadi dua yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis.

Perbedaan lain yang membedakan antara kedaulatan hukum dengan kedaulatan negara adalah bahwasannya kedaulatan hukum berlakunya hukum ada pada daya internal dan bukan daya eksternal. Maka kunci dari kedaulatan hukum terletak pada seberapa tingginya kesadaran hukum di suatu negara. Yang menjadi tolak ukur kesadaran hukum dalam masyarakat berjalan baik dan lancar adalah dengan *das sollen* dan *das sein* (*das sollen* = kaidah hukum menerangkan tentang

²⁹ Amran Saudi, *Filsafat Hukum (Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 164.

sesuatu yang perlu diwujudkan/diharapkan. *Das sein* = keadaan saat ini/kenyataan yang terjadi).³⁰

Sejatinya, pada prinsip kehati-hatian yang perlu diterapkan baik bagi instrumen pemerintahan maupun Masyarakat merupakan salah satu kunci dari terciptanya kedaulatan hukum yang disebutkan sebelumnya, yaitu kesadaran Masyarakat akan hukum menjadi tinggi. Selain prinsip kehati-hatian, penerapan atau berjalannya undang-undang dan peraturan-peraturan pendukung lainnya juga seharusnya dapat menjadi pendorong Masyarakat untuk taat pada hukum yang berlaku. Seperti misalkan pada transaksi jual-beli tanah dilakukan di hadapan Notaris dan PPAT, melakukan pendaftaran tanah kepada ATR/BPN, mengikuti prosedur yang ada untuk perolehan Hak Atas Tanah, dan sebagainya.

Bukti dari adanya ketaatan dan kesadaran hukum oleh Masyarakat yaitu dengan melakukan perjanjian dengan beritikad baik, khususnya dalam bertransaksi jual-beli. Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata sebagai berikut:

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

2. Teori Perlindungan Hukum (Perdata)

Sebelum membahas lebih dalam mengenai teori perlindungan hukum yang diberikan dari sisi keperdataan, maka dibahas terlebih dahulu mengenai pengertian dari perlindungan hukum itu sendiri. Dari dua kata yaitu Perlindungan (suatu

³⁰ *Ibid.*, hlm. 160.

perbuatan yang sifatnya melindungi sesuatu) dan hukum (kumpulan peraturan yang isinya berupa norma serta sanksi). Maka dapat ditarik kesimpulan Teori Perlindungan Hukum adalah upaya perlindungan hak dengan pemberian bantuan (upaya hukum) kepada masyarakat agar merasakan rasa aman dan masyarakat dapat menikmati semua hak yang diberikan hukum kepada mereka.

Perlindungan Hukum menurut Satjipto Raharjo adalah pemberian pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang telah dirugikan oleh orang lain serta perlindungan itu diberikan kepada masyarakat dengan tujuan agar masyarakat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³¹ Lebih spesifik lagi dijabarkan oleh C.S.T. Kansil bahwasannya perlindungan hukum berdefinisi sebagai upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum dengan tujuan yang sama yaitu untuk memberikan rasa aman (baik pikiran maupun fisik) dari gangguan dan ancaman dari pihak manapun.³² Atau definisi yang merangkum dari kedua definisi sebelumnya yaitu menurut Philipus M, Hadjon yang berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah Tindakan melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum yang dapat dilakukan dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum yang ada.³³

Perlindungan yang diberikan oleh perlindungan hukum yaitu perlindungan terhadap subjek-subjek hukum yaitu masyarakat atau badan hukum dengan bantuan perundang-undangan yang berlaku dengan diberikannya suatu sanksi dari perundang-undangan tersebut. Beberapa contoh perlindungan hukum seperti

³¹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 54.

³² C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta, 2000, hlm. 102.

³³ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Ilmu Administrasi Negara*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hlm. 10.

Perlindungan Hukum Konsumen, Perlindungan Hukum Anak, Perlindungan Konsumen, Perlindungan Perdata, dan Perlindungan Hukum lainnya.

Terdapat dua bentuk dari perlindungan hukum yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Perlindungan Hukum Represif. Definisi dari Perlindungan Hukum Preventif adalah Perlindungan berupa pencegahan dengan tujuan agar tidak terjadinya pelanggaran hak yang diatur dan diberikan oleh pemerintah. Berbeda dengan Perlindungan Hukum Preventif, Perlindungan Hukum Represif adalah perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau bisa dikatakan sebagai upaya perlindungan hak terakhir. Kalau di pidana berupa denda, penjara, dan hukuman tambahan lainnya, di Perdata dikenal dengan ganti rugi. Intinya Perlindungan Hukum Represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.

Berbicara mengenai Perlindungan Hukum dalam ruang lingkup keperdataan maka dapat dilihat dari KUHPperdata. Peraturan Perlindungan Hukum yang diatur didalamnya adalah mengenai korban atau pihak yang mengalami kerugian (ganti rugi). Pasal yang membahas mengenai hal tersebut terlihat pada Pasal 1365 KUHPperdata yang berbunyi, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."³⁴

Berbicara mengenai pihak yang dirugikan, dalam kasus yang Penulis bahas sudah jelas terlihat bahwa pihak Pembeli yang sangat dirugikan dalam kasus tersebut. Untuk melindungi hak Pembeli maka perlu adanya perlindungan hukum. Selain itu, demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum maka seharusnya

³⁴ Lihat Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

memang Pihak Pembeli mendapatkan haknya begitupun dengan pihak Penjual yang menyerahkan kewajibannya. Bentuk perlindungan yang dapat ditempuh oleh Pembeli dapat berupa Pidana maupun Perdata. Pidana masuk kepada Penipuan sedangkan Perdata masuk kepada Perbuatan Melawan Hukum.

3. Teori Perjanjian (Perdata)

Dalam Hukum Perdata, pembahasan mengenai perjanjian tidak terlepas dari Perikatan dan Kontrak. Perikatan atau dalam Bahasa Belanda disebut dengan *verbinten* (atau *verbinden* = mengikat) adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih (pihak yang berhak menerima prestasi dan yang wajib memenuhi prestasi atau biasa disebut dengan Kreditur dan Debitur).

Perikatan dibahas dalam Buku III KUHPerdata, dengan sistem Terbuka. Yang dimaksud dengan sistem terbuka adalah diberikannya kebebasan dalam mengadakan perjanjian selama masih dalam aturan undang-undang (tidak menyimpang dari Buku III KUH Perdata). Maka Buku III KUHPerdata dapat dikatakan sebagai Hukum Pelengkap atau disebut dengan *aanvullendrecht* (berlaku bagi para pihak yang mengadakan perjanjian selama tida keluar dari syarat dan isi perjanjian.

Terdapat 3 (tiga) sumber perikatan yang dibahas dalam KUHPerdata, yaitu:³⁵

1. Perikatan timbul dari persetujuan (perjanjian);
2. Perikatan timbul dari undang-undang;

³⁵ Elsi Kartika Sari dan Advendi SImanunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2008, hlm. 29.

3. Perikatan yang terjadi bukan perjanjian, tetapi karena perbuatan melawan hukum.

Perjanjian atau *overeenkomst* (Bahasa Belanda) merupakan salah satu bentuk dari perikatan, maka perikatan dapat terjadi karena Perjanjian (kontrak) dan bukan dari perjanjian (undang-undang).

Terdapat beberapa jenis perjanjian, yaitu sebagai berikut:³⁶

- a. Perjanjian Timbal Balik (Perjanjian yang mengakibatkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak);
- b. Perjanjian Cuma-Cuma (Keuntungan diperoleh oleh salah satu pihak saja);
- c. Perjanjian Atas Beban (Prestasi dari pihak satu merupakan prestasi dari pihak lain dan dari keduanya memiliki hubungan hukum);
- d. Perjanjian Bernama (perjanjian dengan nama tersendiri);
- e. Perjanjian Tidak Bernama (tidak diatur dalam KUHPerdara akan tetapi ada ditengah masyarakat);
- f. Perjanjian Obligatoir (kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya untuk melakukan penyerahan benda)
- g. Perjanjian Kebendaan (Seseorang menyerahkan hak nya atas suatu benda kepada pihak lain dan yang membebankan kewajiban pihak tersebut menyerahkan bendanya kepada pihak lain);
- h. Perjanjian Konsensual (Perjanjian ketika di antara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan);

³⁶ Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 69.

- i. Perjanjian riil (perjanjian yang hanya berlaku setelah terjadinya penyerahan barang)
- j. Perjanjian Liberatoir (Para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada/pembebasan hutang contohnya);
- k. Perjanjian Pembuktian (Perjanjian Ketika para pihak menentukan pembuktian beberapa hal yang berlaku diantara mereka);
- l. Perjanjian Untung-Untungan (perjanjian yang menentukan objeknya belakangan/kemudian);
- m. Perjanjian Publik (Perjanjian yang Sebagian atau seluruhnya dikuasai hukum public karena salah satu pihaknya adalah pemerintah);
- n. Perjanjian Campuran (Mengandung berbagai unsur perjanjian. Misalkan sewa menyewa disatukan dengan jual-beli).

Selanjutnya ada beberapa perjanjian khusus yang penting yaitu sebagai berikut:³⁷

1. Perjanjian Jual Beli, adalah perjanjian antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli.
2. Perjanjian Sewa-Menyewa, adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Pihak pertama sebagai penyewa.

³⁷ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 88-92.

3. Pemberian atau Hibah (*Schenking*), adalah perjanjian kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu secara Cuma-Cuma. Pihak pertama pemberi hibah, pihak kedua penerima hibah.
4. Persekutuan (*Maatschap*), adalah perjanjian antara beberapa pihak yang bermufakat bekerja sama dalam lapangan ekonomi dengan tujuan keuntungan. Dilakukan secara lisan dan tulisan.
5. Penyuruhan (*Lastgeving*), adalah perjanjian antar pihak dimana pihak satu memberikan perintah kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum (contoh *testament*.)
6. Perjanjian Pinjam, terdapat dua macam menurut undang-undang, yaitu Perjanjian pinjam barang yang tidak dapat diganti (*bruiklening*) dan Perjanjian pinjam meminjam barang yang dapat diganti (*verbruiklening*).
7. Penanggungan Utang, perjanjian oleh salah satu pihak yang menanggung pembayaran utang pihak lain.
8. Perjanjian Perdamaian (*Dading* atau *Compromis*), adalah perjanjian yang memupus hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat di dalam perjanjian sehingga hilang seluruh sengketa yang diakibatkan oleh perjanjian yang telah dimaksudkan.
9. Perjanjian Kerja (Perburuhan)

Dalam kasus Jual-Beli Tanah bersertifikat ganda, mengabaikan persoalan tentang sertifikat ganda, tetap saja ada unsur perjanjian dalam kasus tersebut yaitu jual-beli. Dan perjanjian Jual-Beli termasuk ke dalam perjanjian khusus atau perjanjian Bernama (*Benoemd Overeenkomst*) yang memiliki arti bahwa perjanjian

tersebut mempunyai nama sendiri serta diatur khusus oleh undang-undang. Pasal yang mengatur perjanjian jual-beli pada KUH Perdata adalah Pasal 1457-1540 KUH Perdata.

Berhubungan dengan kasus, menurut Pasal 1460 KUH Perdata maka resiko ditanggung oleh Pembeli. Apapun yang terjadi, jika sudah terjadi kesepakatan dengan objek yang sudah ditentukan sebelumnya maka resiko tetap ditanggung pembeli. Meskipun penyerahan belum dilakukan. Pasal tersebut dirasa merugikan serta tidak adil bagi pihak Pembeli. Maka dari itu salah satu yang perlu diperhatikan adalah hak dan kewajiban Penjual dan Pembeli agar transaksi jual-beli berjalan sesuai dengan harapan.

Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan prinsip kehati-hatian dalam transaksi jual-beli tanah untuk menghindari terjadinya sertifikat ganda diantaranya sebagai berikut:

1. Pasal 16 ayat (1), Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2), serta Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal-Pasal pada Undang-Undang tersebut berkaitan dengan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Tanah. Sebagai berikut:
 - a. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:
 - (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. Hak milik,
 - b. Hak guna-usaha,
 - c. Hak guna-bangunan,
 - d. Hak pakai,

- e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
- b. Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:
- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:
- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, “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.”

3. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, “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.”
4. Pasal 38 ayat (3) dan Pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:
 - a. Pasal 38 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah:

(3) Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.”
 - b. Pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah:

(3) Atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan di atas Tanah hak milik dapat diperbarui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

5. Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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 sebagai berikut:

- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:
 - a. Memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan
 - b. Memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.

F. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh Penulis dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis, memiliki arti sebagai metode penelitian dengan memberikan gambaran dengan analisis tentang suatu ketentuan pelaksanaan dalam peraturan yang berdasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku. Dimaksudkan dari metode penelitian tersebut adalah memberikan gambaran tentang kenyataan dari keadaan suatu objek penelitian agar dapat dilakukan analisis dalam rangka pengambilan kesimpulan-kesimpulan yang sifatnya umum.³⁸

Melalui penelitian ini diharapkan diperoleh analisis mengenai prinsip kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah untuk menghindari sertifikat ganda. Mengingat sertifikat ganda menjadi salah satu kasus yang memperlihatkan bahwa

³⁸ Ashofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hlm. 19.

kurangnya kepastian hukum yang terjadi di Indonesia. Maka dari itu dibutuhkan keadilan serta perlindungan hukum bagi pihak korban yaitu Pembeli yang ingin memperoleh hak-hak nya secara penuh. Di harapkan juga dengan adanya penelitian ini Masyarakat menjadi tahu mengenai penyelesaian-penyelesaian serta pandangan-pandangan keilmu hukuman tentang kasus tersebut.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan Yuridis Normatif atau Kepustakaan dengan bahan utama yang dipakai dalam penelitiannya adalah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, dan perundang-undangan yang ada. Dalam penelitian ini Penulis mempelajari buku-buku, peraturan-peraturan, perundang-undangan, dan dokumen lainnya yang mendukung penelitian Penulis.

Dengan berkesimpulan bahwa Penulis melakukan penelitian dengan meneliti kasus sertifikat ganda yang terjadi dan mengaitkan semua informasi yang didapatkan dengan teori-teori hukum, asas-asas hukum seperti contohnya prinsip kehati-hatian yang menjadi titik fokus Penulis dalam merangkai satu demi satu informasi yang Penulis dapatkan, Perundang-Undangan yang ada, Peraturan-Peraturan, serta data-data lain yang dapat dikumpulkan oleh Penulis untuk mendukung penelitian Penulis.

Seperti yang tertera pada judul Penelitian di atas yaitu, “Kajian Teoritis Prinsip Kehati-Hatian Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Bertujuan Untuk Menghindari Sertifikat Ganda Dihubungkan Dengan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun,

Dan Pendaftaran Tanah” Penulis meneliti kasus yang pernah terjadi di salah satu Notaris/PPAT Kota Bandung dengan mewawancarai langsung Notaris/PPAT yang bersangkutan dan meneliti tentang apa dan bagaimana kasus tersebut dapat terjadi serta melihat dari sudut pandang ahli (Lembaga yang bersangkutan). Kemudian Penulis mencari teori-teori, kajian keilmu hukum, peraturan-peraturan serta perundang-undangan, dan sumber literatur lainnya yang berkaitan dengan penerapan aturan yang berlaku dengan kejadian yang sebenarnya terjadi.

3. Jenis Data dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian Penulis adalah jenis data kualitatif. Jenis data seperti data kualitatif adalah data yang tidak bisa diukur, tidak dapat di hitung dengan angka-angka atau sifatnya *non-numeric*. Data yang dikumpulkan oleh Penulis seperti wawancara, observasi, dokumen atau catatan-catatan, serta studi kasus. Dalam penelitian ini Peneliti atau Penulis diharuskan menggali dari yang awalnya hanya informasi mendasar terkumpul menjadi data yang lebih dalam dan mendetail.

b. Sumber Data

Sumber data yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Sumber Data Primer, Sumber data yang asalnya didapatkan secara langsung oleh Peneliti seperti hasil wawancara dan observasi dengan narasumber. Sumber data yang berisi informasi langsung dan dari

tangan pertama peneliti. Sumber data primer yang dipakai oleh Peneliti dalam penelitiannya adalah hasil data dan wawancara dengan beberapa Notaris PPAT kota Bandung serta data dan hasil wawancara dengan ATR/BPN Kota Bandung.

2) Sumber Data Sekunder, Merupakan data yang Peneliti peroleh dari orang lain atau tidak langsung. Baik informasi dari buku yang sudah ada, peraturan perundang-undangan, dan sebagainya. Sumber data sekunder dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

a. Bahan Hukum Primer:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA);
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;

- 8) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga 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;
 - 9) Dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil karya dari kalangan hukum, jurnal-jurnal hukum.
 - c. Bahan Hukum Tersier, yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus dan esiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan kombinasi antara studi kepustakaan dengan Teknik wawancara sehingga diharapkan dapat mencapai hasil penelitian yang maksimal.

a. Studi kepustakaan (*library research*)

Studi Kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.³⁹

Penelitian ini dilakukan untuk memberikan edukasi terhadap Masyarakat mengenai permasalahan, objek permasalahan, hingga pemecahan atau solusi

³⁹ Moch Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), hlm. 111.

dari permasalahan yang diteliti oleh Penulis. Kemudian Penulis melakukan kajian kritis dan mendalam terhadap bahan-bahan Pustaka yang relevan dengan kasus yang sedang diteliti. Maka Penulis menggunakan studi kepustakaan dalam pengumpulan datanya.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlansung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai.⁴⁰ Dari Penelitian tersebut Peneliti melakukan beberapa wawancara dengan sumber yang dirasa berhubungan dengan penelitian yang sedang diteliti. Dalam kasus ini yaitu prinsip kehati-hatian yang melibatkan Notaris/PPAT dan ATR/BPN maka Penulis melakukan wawancara kepada kedua sumber tersebut.

5. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian yaitu dengan studi kualitatif terhadap semua data yang dikumpulkan dan menjadi acuan dalam penelitian ini. Terkumpul dari hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian dengan Teknik wawancara. Diharapkan dengan adanya kombinasi antara studi kasus dengan wawancara dapat memberikan hasil yang optimal dalam hasil penelitian yang diinginkan.

6. Lokasi Penelitian

⁴⁰ Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm. 105.

- a. Lokasi Penelitian Lapangan, Peneliti melakukan penelitian ke beberapa tempat namun intinya peneliti mendatangi 2 (dua) tempat sebagai informasi dasar yaitu:
- 1) Salah satu Kantor Notaris dan PPAT yang daerah kerjanya berada di Kota Bandung;
 - 2) ATR/BPN Kota Bandung.
- b. Lokasi Penelitian Kepustakaan, Peneliti mendatangi beberapa tempat yaitu:
- 1) Dinas Perpustakaan Dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat, Jl. Kawaluyaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat;
 - 2) Gedung Perpustakaan Rachmat Djatnika, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jalan A.H. Nasution No. 105, Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat;
 - 3) Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H Nasution No. 105, Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.