

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN FAKULTAS HUKUM
Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan

Tinggi

Nomor : 2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PENOLAKAN KANTOR
PERTANAHAN DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG SUDAH MEMILIKI
KEKUATAN HUKUM TETAP/ *IN KRACHT***

OLEH :

NAMA: Yoas Panggawa Silitonga

NPM : 2017200082

NO. TELEPON : 085723127044

Dosen Pembimbing : Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan Untuk

Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana

Program Studi Ilmu Hukum

2021

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yanly Gandawidjaja', with a horizontal line underneath.

(Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H.)

Dekan,

(Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.)

PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi- setingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Yoas Panggawa Silitonga
NPM : 2017200082

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul:

“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PENOLAKAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG SUDAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP/ *IN KRACHT*”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya penulisan hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan/atau mengandung hasil tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan/atau;
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan/atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 9 Juli 2021
Mahasiswa Penyusun Karya Penulisan Hukum,



Yoas Panggawa Silitonga
2017200082

ABSTRAK

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak dijumpai kegiatan jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan dibawah tangan tanpa akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Dalam peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa tetap diupayakan hukumnya melalui mekanisme salah satunya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan guna mendapatkan putusan pengadilan. Putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*) menjadi dasar untuk peralihan hak yaitu balik nama sertifikat di kantor pertanahan setempat. Seperti pada kasus berdasarkan putusan Nomor 199/Pdt.G/2019/PN Bdg dan 475/Pdt.G/2017PN.Bdg kedua putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), pada saat pendaftaran balik nama permohonan kedua Pemohon ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dengan alasan bahwa kedua Pemohon harus terlebih dahulu membuat Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui alasan hukum dan dasar hukum penolakan Kantor Pertanahan terhadap proses pendaftaran tanah dan untuk mengetahui Perlindungan hukum apa yang dapat diberikan peraturan perundang-undangan pertanahan kepada Pemohon dalam proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau *in kracht* manakala terdapat penolakan kantor pertanahan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini terbagi kedalam beberapa bagian, yaitu: metode pendekatan yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normative. Spesifikasi yang digunakan adalah deskriptif analitis. Tahap penelitian yang digunakan meliputi data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Alasan penolakan kantor pertanahan terhadap proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *In Kracht* seringkali salah tafsir mengenai aturan yang ada, Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandung telah menafsirkan bahwa peralihan hak yang tidak dibuktikan oleh Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka tidak dapat diterima pendaftarannya dan harus ditolak, hal ini mengakibatkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau *In Kracht*. Perlindungan hukum yang diberikan Peraturan perundang-undangan kepada pemohon dalam proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau *In Kracht* belum mempunyai kepastian hukum, Perlindungan Hukum yang diberikan oleh Negara adalah apabila tanah tersebut telah didaftarkan maka perlindungan hukum terhadap pemilik tanah tersebut barulah ada serta akan dilindungi hak-haknya atas tanah tersebut, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

ABSTRACT

In everyday people's lives there are still many land buying and selling activities conducted between the seller and the buyer conducted under the hands without a deed of sale and purchase made by and in the presence of PPAT, of course the legal action will be very detrimental to the buyer, because the buyer has no legal certainty on the transfer of rights to the land he bought. In the transfer of land rights that are not done before the PPAT can still be pursued by law through the mechanism of one of them by filing a lawsuit to the court to obtain a court ruling. The decision of the court of permanent legal force (in kracht) became the basis for the transfer of rights, namely the name of the certificate at the local land office. As in the case based on the decision No. 199/Pdt.G/2019/PN Bdg and 475/Pdt.G/2017PN.Bdg both rulings have a permanent legal force (in kracht), at the time of registration behind the name of the second application the Applicant was rejected by the National Land Agency of Bandung City on the grounds that both Applicants must first make a Deed of Sale and Purchase at the Land Deed Official (PPAT). The purpose of this research is to know the legal reasons and legal basis of the land office's rejection of the land registration process and to know what legal protection can be given to the Applicant in the land registration process on the basis of a court ruling of permanent legal force or in kracht while there is a rejection of the land office.

The method used in this study is divided into several parts, namely: the approach method used is the normative juridical research method. The specifications used are descriptively analytical. The research phase used includes secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. Data collection techniques are carried out with document studies to obtain secondary data. The method of data analysis used in this study is qualitative data analysis.

The reason for the rejection of the land registration process on the basis of a court ruling that has had a permanent legal force or In Kracht is often misinterpreted about the existing rules, the Bandung National Land Office has interpreted that the transfer of rights that are not proven by the Sale and Purchase Act made before the Land Deed Officials is unacceptable registration and should be rejected, this results in the absence of a guarantee of legal certainty for the holder of land rights obtained based on a court ruling that has a permanent legal force or In Kracht. Legal protection provided by the Law to the applicant in the process of land registration on the basis of a court ruling that has a permanent legal force or In Kracht does not have legal certainty, Legal Protection provided by the State is if the land has been registered then the legal protection of the landowner is then there and will be protected his rights to the land, this is based on the provisions of Article 19 paragraph (1) of Law No. 5 Year 1960 on Basic Rules of Agrarian Principles.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang disusun dalam bentuk studi kasus yang berjudul

“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PENOLAKAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG DIDASARKAN PADA PUTUSAN PENGADILAN PERDATA YANG SUDAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP/ *IN KRACHT*”.

Penyusunan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal dan tidak mungkin berhasil tanpa bantuan, dukungan, petunjuk, dan saran yang diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung dari beberapa pihak kepada penulis. Karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang membantu penulis.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada **Tuhan Yesus Kristus** yang telah memberikan hikmat, kasih karunia, kesehatan, dan semangat bagi penulis dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi dengan baik.

Penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada kedua orangtua penulis terimakasih yaitu **Dr. Usman Silitonga, S.H., M.Th.** dan **Dr. Nurhayati Samperura, S.H., M.Th.** yang telah menyemangati serta terus mendoakan dan mendukung kuliah penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat **Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H** selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan serta menyumbangkan pikiran yang sangat berarti bagi penulis sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan maksimal.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan, **Mangadar Situmorang, Ph.D**
2. Bapak Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, **Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., L.L.M,**

3. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan atas ilmu pengetahuannya yang diberikan kepada penulis selama menuntut ilmu di Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
4. Tata Usaha dan Pengelola Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan atas bantuannya dalam melayani segala kebutuhan Penulis selama perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.

Penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih kepada teman - teman penulis mulai dari **Grup Ayam, Grup Ceni I Lope You, Grup Cari Nafkah, Grup KGB, dan teman – teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu** yang telah mengajak penulis untuk bermain dan menongkrong sehingga mempersulit dalam penulisan skripsi walaupun pada akhirnya selesai tepat waktu.

Penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih kepada **staf dari Kantor Notaris & PPAT Nurhayati Samperura, S.H**, yang telah memberikan ide – ide dalam penulis untuk menuangkan tulisan dalam bentuk skripsi ini.

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca pada umumnya dan penulis sendiri pada khususnya. Semoga ilmu yang penulis coba sampaikan dalam skripsi ini menjadi ilmu yang bermanfaat dan menjadi kebaikan bagi seluruh masyarakat. Amin.

Bandung, 9 Juli 2021

Penulis

Yoas Panggawa Silitonga

2017200082

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penulisan	11
D. Metode Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN TEORITIS TENTANG JUAL BELI, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, DAN PUTUSAN PENGADILAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	16
1. Pengertian Jual Beli	16
2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	16
3. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	19
1. Pengertian Hak-hak Atas Tanah	19
2. Akta Otentik Dan Akta Di Bawah Tangan	22
3. Pendaftaran Tanah	24

C.	Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim di Pengadilan.....	30
1.	Pengertian Putusan Hakim	30
2.	Jenis-Jenis Putusan Pengadilan	31
3.	Jenis Isi Putusan.....	32
D.	Tinjauan Umum Penyidikan	34
1.	Konsep Tentang Perkara Pertanahan Hakim	34
2.	Eksekusi Putusan Pengadilan pada Perkara Pertanahan	36

BAB III TINJAUAN TEORITIS PERLINDUNGAN HUKUM, KEKOSONGAN HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, DAN AKIBAT HUKUM

A.	Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	40
1.	Pengertian Perlindungan Hukum.....	40
2.	Perlindungan Hukum Dalam Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan.....	43
B.	Tinjauan Umum Tentang Kekosongan Hukum.....	47
1.	Pengertian Kekosongan Hukum.....	47
C.	Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum.....	49
1.	Pengertian Kepastian Hukum.....	49
2.	Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah.....	51
D.	Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum.....	53
1.	Pengertian Tentang Akibat Hukum.....	53

BAB IV PENOLAKAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PROSES PENDAFTARAN TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMOHON DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP (*IN KRACHT*)

A.	Alasan Hukum Dan Dasar Hukum Penolakan Kantor Pertanahan Terhadap Proses Pendaftaran Tanah Atas Dasar Putusan Pengadilan Yang Telah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap (<i>In Kracht</i>)	54
B.	Perlindungan Hukum Apa Yang Dapat Diberikan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan Kepada Pemohon Dalam Proses Pendaftaran Tanah Atas Dasar Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap <i>In Kracht</i> Manakala Terdapat Penolakan Kantor Pertanahan.....	64

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A.	Kesimpulan.....	68
B.	Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air, masyarakat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan Nasional. Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan, maka di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa:

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:

“Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut pada tanggal 24 September 1960 diundangkan menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok 1.¹

Manusia dan tanah adalah dua hal yang menjadi faktor paling penting dan berkesinambungan dalam melaksanakan pembangunan sekarang ini maupun untuk selanjutnya. Kebutuhan akan tanah dalam melaksanakan pembangunan bangsa dan negara Indonesia dewasa ini dirasakan semakin meningkat. Tanah juga mempengaruhi kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya, dan teknologi.

Pada saat ini tanah atau persediaan tanah tidak mencukupi kebutuhan manusia yang semakin bertambah. Persediaan tanah yang tidak mencukupi kebutuhan manusia didasarkan atas suatu pernyataan bahwa tanah itu bukan sekedar mengandung aspek ekonomis, kesejahteraan, akan tetapi juga mengandung

¹ Supriyadi, Bambang Eko. *Hukum Agraria Kehutanatas nama* Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2013. hlm. 7.

masalah sosial, politik psikologi, religius, dan oleh karenanya dalam rangka memecahkan masalah yang semakin berkembang tersebut. Dewasa ini, bukan saja harus menghindari prinsip-prinsip hukum semata dan asas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat pada umumnya.²

Ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah sangat besar berakibat pada timbulnya masalah-masalah yang terkait dengan tanah, dengan ini kebutuhan masyarakat atas tanah pasti akan semakin meningkat dan hal ini juga akan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Selain jual beli juga dapat dilakukan dengan cara :

1. tukar-menukar;
2. hibah;
3. pemasukan dalam perusahaan atau *inbrenng*; dan
4. hibah-wasiat atau *legaat*.³

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli baik lisan maupun tulisatas nama Perjanjian jual beli yang dimaksudkan merupakan perjanjian timbal balik sempurna, yang mana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Dalam pelaksanaan jual beli tanah berbeda dengan jual beli barang atau benda pada umumnya, dikarenakan tanah merupakan benda tidak bergerak sehingga hak atas tanahnya harus juga dialihkan kepada pemilik yang baru, hal tersebut sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

² Abdurahman. *Beberapa Aspek Tanah tentang Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1980, hlm. 57.

³ *Ibid*, hlm. 58-59.

Tentang Pendaftaran Tanah.⁴

Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “

Selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah 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. “

Sehingga jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah. Proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.⁵

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak dijumpai kegiatan jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan dibawah tangan yakni tanpa akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli tanah di bawah tangan hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Perbuatan hukum berupa jual beli tanah hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang sebelumnya telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual.

⁴ Abdullah, Chairul Anam. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*. Jakarta : CV. Rajawali.1989, hlm. 13.

⁵ Hartanto, Andy Jaya. *Hukum Pertanahatas nama*Surabaya : Laksbang Justitia. 2014. hlm. 83.

Secara normatif, sertipikat (dalam penelitian ini selanjutnya disebut sertifikat) yang sudah dibeli belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli.

Banyak faktor penyebab jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) umumnya dikarenakan kurang mengetahui akibat hukum yang akan terjadi dikemudian hari, dan biasanya juga para pihak terlalu saling percaya sehingga menunda-nunda untuk membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta belum mempunyai biaya untuk mengurus balik nama sertifikat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bisa tetap diupayakan hukumnya melalui mekanisme salah satunya dengan adanya putusan pengadilan nama Putusan pengadilan dapat menjadi solusi apabila jual beli tidak dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan harus dihadiri 2 pihak yaitu penjual dan pembeli, maka dari itu fungsi dari putusan pengadilan diperlukan, akibat dalam kasus khusus manakala salah satu pihak yaitu penjual tidak diketahui keberadaannya seperti meninggal atau hilang kontak dengan pembeli karena tidak bertemu dalam jangka waktu yang lama. Dalam kasus seperti ini, pihak pembeli yang belum melakukan proses peralihan hak atas tanah kepada dirinya dapat dianggap sebagai pihak yang mengalami kerugian akibat belum terlaksananya proses balik nama tanah yang telah pernah ia beli sebelumnya, sementara proses jual beli dengan penjual tidak mungkin lagi dilakukan karena pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya. Oleh karena itu, sebagai upaya untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya, ia dapat mengajukan gugatan ke pengadilan nama Pengajuan gugatan ke pengadilan dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat 1 *Herziene Inlandsch Reglement*.

Proses pengajuan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh hak atas tanah dilakukan dengan cara:

1. Mengajukan surat gugatan ke Panitera Pengadilan;
2. Pengadilan akan memanggil pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut, Panitera memerintahkan kepada juru sita untuk memanggil pihak-

pihak tergugat melalui surat panggilan sidang ke alamat tergugat terakhir bertempat tinggal;

3. Sidang pertama apabila tergugat tidak hadir dan diketahui bahwa tergugat tidak berada ditempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaanya, maka panitera berkewajiban memanggil tergugat melalui iklan seperti koran, dan radio, selanjutnya sidang diundur selama satu bulan, setelah pemanggilan tergugat melalui iklan, dan pada saat waktu sidang yang telah ditentukan dan tergugat tetap tidak hadir maka sidang dilanjutkan ke pembacaan gugatan;
4. Sidang pemeriksaan pembuktian alat bukti dan saksi mengenai jual beli tanah;
5. Sidang pembacaan putusan, dikarenakan tergugat tidak pernah hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut memberikan putusan verstek.

Putusan pengadilan disini agar dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak yaitu balik nama sertifikat di kantor pertanahan setempat. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht*) dapat dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaanya, kantor pertanahan tersebut tidak serta-merta menerima putusan pengadilan dalam rangka balik nama sertifikat oleh pemohonnya, hal ini dapat menimbulkan pemahaman bahwa hal itu tidak sejalan dengan asas *Res Judicata Pro Veritate Habetur* yang memiliki arti bahwa putusan hakim harus dianggap benar.⁶ Dalam praktiknya kantor pertanahan akan tetap memerintahkan pemohon untuk membuat akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

Berikut dipaparkan contoh kasus sehubungan dengan permasalahan kantor pertanahan menolak pendaftaran hak atas tanah hanya berdasarkan putusan pengadilan dan kepada pemohon diwajibkan untuk membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti yang terjadi di Kota Bandung dengan putusan pengadilan dengan nomor register : 199/Pdt.G/2019/PN Bdg dengan uraian kasus sebagai berikut : Hilmanto Sutanto selaku Penggugat dan Neni Susanti selaku Tergugat. Kronologi dari perkara ini bermula saat penggugat membeli tanah dan bangunan berupa ruko dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

⁶ Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum : Sebuah Pengantar*. Yogyakarta : Liberty. 2004. hlm 7.

yang terletak di Jalan Ahmad Yani Nomor 685 Bandung, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 2807/Kel. Padasuka, luas 97 m² atas nama Bambang Kusnadi. Bambang Kusnadi merupakan suami dari tergugat. Transaksi jual beli terjadi antara Hilman dan Bambang Kusnadi yang dilakukan pada tanggal 16 Februari 2010, akan tetapi transaksi tersebut hanya dibuktikan dengan kuitansi serah terima. Penggugat kemudian berniat untuk membuat akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang, yang mana kemudian akta jual beli tersebut akan menjadi dasar untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat. Akan tetapi ternyata telah diketahui bahwa Bambang Kusnadi selaku pemilik dari tanah dan bangunan tersebut telah meninggal dunia dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal 24 Agustus 2016. Jual beli yang dilakukan pada tahun 2010, para pihak belum sempat membuat akta jual beli dan hanya didasari atas saling percaya dan karena para pihak masih memiliki pertalian keluarga, sehingga mereka berfikir untuk tidak terburu-terburu untuk membuat akta jual beli.

Penggugat kemudian mengalami kesulitan untuk membuat akta jual beli atas tanah dan bangunan berupa ruko tersebut yang telah dibelinya dari almarhum Bambang Kusnadi/Suami tergugat, oleh karena itu penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan nomor register perkara 199/Pdt.G/2019/PN Bdg. Alasan diajukannya gugatan tersebut ke Pengadilan guna menjadi dasar bagi Penggugat untuk melakukan proses balik nama SHM No. 2807/Kelurahan Padasuka yang sebelumnya atas nama Almarhum Bambang Kusnadi/Suami Tergugat menjadi atas nama Hilmanto Sutanto, maka Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat sebagai isteri Almarhum Bambang Kusnadi ditetapkan sebagai yang berhak untuk mewakili kepentingan hukum Almarhum Bambang Kusnadi cq dalam melakukan pembuatan cq penandatanganan Akta Jual Beli dan pengurusan balik nama menjadi atas nama Hilman Sutanto selaku Penggugat.

Pada tanggal 1 Juli 2019, dalam persidangan antara Penggugat dengan Tergugat sepakat dan bersedia untuk mengakhiri sengketa dengan jalan perdamaian melalui mediasi oleh Hakim Pengadilan Negeri Bandung, lalu pada hari Kamis, 18 Juli 2019 majelis hakim menjatuhkan putusan terhadap perkara *a quo* sebagai berikut yaitu menghukum kedua belah pihak yakni Penggugat dan Tergugat untuk

menaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui bersama dan menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng. selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 2 Akta Perdamaian tersebut dijelaskan bahwa Penggugat telah membeli tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.2807/Kel. Padasuka dari Pihak Alm. Bambang Kusnadi/Suami Tergugat. Selanjutnya pada Pasal 3 dijelaskan bahwa Tergugat telah memberi kuasa kepada Penggugat membaliknamakan tanah berikut bangunannya menjadi atas nama Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Setelah putusan nomor 199/Pdt.G/2019/PN Bdg telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *In Kracht*, maka Hilmanto Sutanto berbekal putusan sebagaimana tersebut diatas lalu menghadap Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung guna melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No.2807/Kel. Padasuka, namun pada saat pendaftaran balik nama Sertifikat *a quo* permohonan Hilmanto Sutanto ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dengan alasan bahwa Hilmanto harus terlebih dahulu membuat Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selanjutnya pada kasus kedua, yakni Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor Register Perkara 475/Pdt.G/2017/PN. Bdg. Duduk perkara kedua yaitu perkara yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dengan putusan nomor 475/Pdt.G/2017PN.Bdg tertanggal 26 April 2018, yang mana Simon Kaman Bakara menjadi pihak penggugat, Tatang Supriatna menjadi pihak tergugat, dan Badan Pertanahan Kota Bandung sebagai turut tergugat. Kasus ini bermula saat pihak penggugat dan tergugat melakukan transaksi jual beli tanah pada tahun 1984 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 925/Kelurahan Babakan Ciparay. Penggugat tertanggal 19 Desember 1984 menerima surat penawaran dari tergugat yang isinya bahwa tanah milik Tatang Supriatna akan dijual. Tanah tersebut terletak di daerah yang dahulu dikenal dengan nama Kampung Babakan RT.04 RW. 07, Kelurahan Babakan Ciparay, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, Jawa Barat lalu sekarang berganti nama dan dikenal menjadi Gang. H. Hasan RT.007 RW. 05 Kelurahan Babakan Ciparay, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, Jawa Barat. Tanah ini dahulu dijual

dengan harga Rp 15.240.000 (lima belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) dengan luas tanah 381 m² terbagi dalam dua dokumen yang salah satunya Sertifikat Hak Milik Nomor 925/Kelurahan Babakan Ciparay dengan luas 109 M² atas nama Tatang Supriatna. Transaksi jual beli tersebut hanya dibuktikan dengan surat perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan dan tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta keberadaan kuitansi pembelian yang ditandatangani oleh penggugat dan tergugat. Lalu Penggugat ingin melakukan proses balik nama sertifikat dari Simon Bakkara ke Tatang Supriatna, akan tetapi proses untuk balik nama tersebut terhalang dan mengalami kendala di Badan Pertanahan Nasional setempat karena keberadaan tergugat sudah tidak diketahui lagi. Penggugat mengalami kesulitan untuk membuat akta jual beli, hal ini berdasarkan tergugat telah meninggalkan tempat kediaman terakhir di Jalan Jenderal Urip no 40, Pontianak, sehingga penggugat berinisiatif untuk mengajukan permohonan penetapan/gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri Bandung kelas IA Khusus dikarenakan sangat memerlukan akan balik nama menjadi miliknya tersebut oleh Kantor Pertanahan. Atas pertimbangan dan bukti yang kuat, pengadilan mengabulkan gugatan seluruhnya penggugat dan mengadili bahwa Tatang Supriatna sebagai tergugat dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagai turut tergugat, Pada hari persidangan yang telah ditentukan, penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan sedangkan tergugat tidak datang menghadap sendiri dan tidak datang menghadap sendiri dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap selaku kuasanya yang sah dipersidangan. Keduanya telah dipanggil tetapi tidak hadir di pengadilan, mengabulkan gugatan penggugat yaitu Simon Bakarra secara verstek karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan serta telah dipanggil secara patut tetapi tidak datang untuk menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya. Para pihak tidak lengkap yang mana tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga mediasi tidak dapat dilaksanakan oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di pengadilan yang menyatakan “sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara

patut” maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa melalui proses mediasi. Pertimbangan hakim dalam putusannya menyatakan bahwa penguasaan obyek perkara oleh Simon Bakkara hingga sampai saat ini tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan, permasalahan pemilikan, penguasaan dan penempatan tanah tersebut oleh penggugat, dan sesungguhnya penggugat telah lama berupa untuk mencari tergugat guna keperluan balik nama tetapi sampai saat ini tidak pernah bertemu lagi. Majelis hakim menyatakan Penggugat berhak dan memiliki kepentingan hukum untuk mewakili tergugat untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak milik nomor 925/Kelurahan Babakan Ciparay dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk mencatatkan nama Simon Kaman Bakkara sebagai pemilik yang sah.

Setelah putusan nomor 475/Pdt.G/2017PN.Bdg telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *In Kracht*, maka Simon Bakkara berbekal putusan sebagaimana tersebut diatas lalu menghadap Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung guna melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 925/Kelurahan Babakan Ciparay, namun pada saat pendaftaran balik nama Sertifikat *a quo* permohonan Simmon Bakkara ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dengan alasan bahwa Simon Bakkara harus terlebih dahulu membuat Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan kedua kasus di atas, terdapat permasalahan hukum di mana penggugat telah mendapatkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau *in kracht* berhak menjadi pemilik (memperoleh pengalihan) dan dapat mengajukan permohonan balik nama atas tanah yang menjadi haknya, tetapi putusan pengadilan tersebut masih belum bisa dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik namanya) melalui Kantor Pertanahan Kota Bandung. Permasalahan hukum penolakan Kantor Pertanahan Kota Bandung, tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa:

“BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.”

Permasalahan hukum sebagaimana dipaparkan di atas, sebelumnya telah pernah dilakukan penelitian oleh pihak lain dalam beberapa judul penulisan tugas akhir terkait materi tentang peralihan hak atas tanah tanpa akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah agar dapat didaftarkan haknya di kantor pertanahan dua diantaranya berjudul:

1. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan nama
Penulis : Radius Lase
Tahun ditulis : 2015
2. Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
Penulis : Sumaryono
Tahun ditulis : 2009

Setelah dilakukan penelusuran kajian atas tulisan-tulisan tersebut dan menjadi pembedanya dengan peneliti-peneliti sebelumnya tersebut, Penulis nantinya akan meneliti tkepastian dan kedudukan perolehan hak atas tanah melalui putusan pengadilan dan menjelaskan disertai akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran tanah setelah mendapatkan putusan pengadilan tetapi haknya belum dapat didaftarkan di kantor pertanahan.

Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul:

“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PENOLAKAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN PERDATA YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP/ *IN KRACHT*” .

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diungkapkan pada tulisan ini yang terdapat pada latar belakang yang dibagi menjadi:

1. Adakah alasan hukum dan dasar hukum penolakan Kantor Pertanahan terhadap proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *in kracht*?
2. Perlindungan hukum apa yang dapat diberikan peraturan perundang-

undangan pertanahan kepada Pemohon dalam proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau *in kracht* manakala terdapat penolakan kantor pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui alasan hukum dan dasar hukum penolakan Kantor Pertanahan terhadap proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *in kracht*.
2. Untuk mengetahui Perlindungan hukum apa yang dapat diberikan peraturan perundang-undangan pertanahan kepada Pemohon dalam proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau *in kracht* manakala terdapat penolakan kantor pertanahatas nama

D. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu proses, yaitu suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis guna mendapatkan pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan tertentu.⁷ Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.⁸

Cara memperoleh bahan pembahasan dan analisis dalam penelitian ini, sehingga dapat dipertanggungjawabkan, maka penulis menggunakan metode-metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Menurut Soerjono Soekanto, Metodologi dapat diartikan suatu kebenaran hukum dengan dasar penghormatan pada suatu pendapat atau penemuan, yang telah dihasilkan oleh seseorang atau lembaga tertentu.⁹

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian Yuridis Normatif yang merupakan penelitian kepustakaan nama Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti

⁷ Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitiatas nama* Jakarta : PT Raja Grafindo Persada Cet. 23. 2012. hlm. 11.

⁸ Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika Cet. 3. 2011. hlm. 14.

⁹ Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia. 1986, hlm 42.

dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁰ Meneliti bahan pustaka atau studi kepustakaan sendiri dapat dilakukan dengan cara membaca, merangkum, membuat catatan, dan menganalisis peraturatas nama Dalam suatu penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek. Dalam metode penelitian ini, dilakukan penelitian untuk menemukan kebenaran melalui cara berfikir deduktif, dengan kriteria kebenaran koheren.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, bersifat deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti.

Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat sebagaimana menjawab permasalahan) yang berkaitan dengan hukum pertanahatas nama Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis yaitu yang memfokuskan terhadap bidang penelitian yang akan diteliti yaitu hanya terhadap permasalahan hukum, didukung dengan ilmu hukum, penerapan aturan hukum yang didukung oleh teori dan konsep-konsep di bidang hukum, dan dihadapkan dengan fakta hukum.¹¹

Permasalahan hukum dalam penelitian ini peralihan Hak Atas Tanah tanpa akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat didaftarkan haknya di kantor pertanahan.

3. Tahap Penelitian

Untuk memperoleh data, penulis melakukan penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam penelitian ini, penulis meneliti dan mengumpulkan bahan hukum sebagai alat untuk mengkaji masalah hukum yang berkaitan dengan pertanahan dan mekanisme peralihan hak atas tanah berdasarkan keputusan pengadilan di Indonesia, meliputi data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan-bahan hukum primer;

¹⁰ Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Rajawali Press. 2003, hlm.13

¹¹ Effendi, Jaenandi dan Johnny. *Metode Penelitian Hukum: Nomartif dan Empiris*. Depok: Prenada Media. 2018. hlm. 125.

Bahan hukum yang mempunyai otoritas (otoritatif). Bahan hukum tersebut terdiri dari berupa peraturan perundang-undangan,) contoh:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan;
 - 6) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
 - 7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/pp pendan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas:
- 1) Buku-buku teks;
 - 2) Kamus-kamus hukum;
 - 3) Jurnal hukum, dan;
 - 4) Komentar atas putusan hakim.
- Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada penulis untuk melangkah, baik dalam membuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, bahkan menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitiatas nama
- c. Bahan-bahan hukum tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan

hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari internet, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian di atas, teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder, studi dokumen yaitu dengan meneliti beberapa dokumen hukum, pengumpulan bahan hukum dari media cetak, serta memakai metode sistematis, yakni pengumpulan bahan bahan peraturan perundang-undangan untuk meneliti pembahasan dalam skripsi ini.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yakni suatu metode analisis terhadap kualitas suatu norma hukum. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak pada peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif karena merupakan analisa data yang berasal dari informasi-informasi.

E. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdapat 5 bab guna memberikan gambaran jelas mengenai penelitian ini. 5 bab tersebut terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang akan digunakan dalam penulisan nama

BAB II TINJAUAN TEORITIS JUAL BELI, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, PUTUSAN PENGADILAN, DAN PERKARA PERTANAHAN

Dalam Bab ini akan berisikan mengenai penjelasan teori-teori seperti tinjauan teoritis tentang jual beli, peralihan hak atas tanah, putusan pengadilan, dan perkara pertanahan.

BAB III TINJAUAN TEORITIS PERLINDUNGAN HUKUM, KEKOSONGAN HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, DAN AKIBAT HUKUM

Dalam bab ini akan berisikan mengenai penjelasan teori-teori seperti tinjauan teoritis perlindungan hukum, kekosongan hukum, kepastian hukum, dan akibat hukum

BAB IV DASAR HUKUM PENOLAKAN KANTOR PERTANAHAN

NASIONAL TERHADAP PROSES PENDAFTARAN TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMOHON DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH ATAS PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP ATAU IN KRACHT.

Dalam bab ini akan menjelaskan alasan hukum dan dasar hukum penolakan kantor pertanahan terhadap proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *in kracht* dan perlindungan hukum apa yang dapat diberikan peraturan perundang-undangan pertanahan kepada pemohon dalam proses pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap *in kracht* manakala terdapat penolakan kantor pertanahan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini penulis akan memberikan kesimpulan yang telah diteliti dan mencoba memberikan saran terhadap suatu permasalahan hukum penolakan kantor pertanahan dalam proses pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap/ *in kracht*.