

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara tidak dapat dilepaskan dari adanya ketergantungan akan fungsi tanah. Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata.

Fernandes Sinaga dan Supsiloani mengemukakan:

Tanah mempunyai nilai dan fungsi yang sangat penting bagi manusia. Tanpa tanah manusia tidak dapat hidup dan mendirikan bangunan serta melakukan aktivitasnya sehari-hari. Tanah merupakan modal yang sangat berharga bagi kehidupan manusia. Pada dasarnya tanah memiliki dua (2) fungsi. Yang pertama tanah sebagai fungsi produksi yang artinya tanah sebagai benda yang bernilai ekonomis dan yang kedua sebagai fungsi non produksi yang artinya tanah memiliki arti religio-magis.¹

Elita Rahmi, mengemukakan:

Tanpa tanah manusia dan badan hukum tidak mungkin hidup dan berkembang. Tanah pula yang memberi inspirasi berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi. Di sini lain, hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat.²

Hak warga negara yang direalisasikan sebagai hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam bahasa

¹Fernandes Sinaga dan Supsiloani, *Fungsi Tanah dan Kaitannya dengan Konflik Tanah pada Masyarakat Batak Toba*, *Anthropos: Jurnal Antropologi Sosial dan Budaya*. Vol. 2. No.1., Program Studi Pendidikan Antropologi Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Medan, Indonesia, 2016. hlm. 15.

²Elita Rahmi, *Hukum Pertanahan dalam Sistem Hukum Indonesia*, Unpad Press, Bandung, 2011, hlm. 2-3.

Belanda hak kebendaan ini disebut *Zakelijk Recht* (hak mutlak atas suatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga).

Rumusan bahwa hak kebendaan itu adalah hak mutlak yang juga berarti hak absolut yang dapat dipertentangkan atau dihadapkan dengan hak relatif, hak nisbi, atau biasanya disebut *persoonlijk* atau hak perorangan. Hak yang disebut terakhir ini hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu, tidak terhadap semua orang seperti pada hak kebendaan.

Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, ditentukan sebagai berikut:

Pasal 28 g:

- (1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

Pasal 28 h:

Setiap orang berhak mempunyai Hak Milik pribadi dan Hak Milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Selanjutnya dalam UUPA, ditentukan antara lain sebagai berikut:

Pasal 4 Ayat (2):

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan pengertian pada Pasal 4 Ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.³

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Telantar, Pasal 4 menyatakan bahwa:

- (1) "Setiap Pemegang Hak, Pemegang Hak Pengelolaan, dan Pemegang Dasar Penguasaan Atas Tanah wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai."
- (2) Pengusahaan, penggunaan, pemanfaatan, dan/atau pemeliharaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berfungsi sosial.

Ada beberapa masalah di bidang pertanahan yang sering mencuat ke permukaan, yaitu fungsi sosial tanah (Pasal 6), batas maksimum pemilikan tanah (Pasal 7), mengusahakan/mengerjakan sendiri tanah (Pasal 10), monopoli pemilikan tanah (Pasal 13), dan penetapan ganti rugi tanah untuk kepentingan umum (Pasal 18). Kelima hal ini baik secara langsung maupun tidak langsung memicu munculnya berbagai bentuk konflik pertanahan, yang tidak mudah diselesaikan. Masalah menjadi semakin rumit, karena gencarnya aktivitas pembangunan menyebabkan terlupakannya unsur keadilan di bidang pertanahan. Salah satu upaya untuk menanggulangi permasalahan tersebut diadakanlah program *Landreform*, sebagaimana dikemukakan oleh Effendi Perangin:

³Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007, hlm. 63.

Salah satu aspek hukum penting dengan diundangkannya UUPA adalah dicanangkannya “*Program Landreform*” di Indonesia yang bertujuan untuk mempertinggi penghasilan dan taraf hidup para petani penggarap tanah, sebagai landasan atau prasyarat untuk menyelenggarakan pembangunan ekonomi menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.⁴

Pelaksanaan *landreform* diatur oleh Undang-Undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, sebagaimana dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 telah disahkan menjadi Undang-Undang. *Landreform* dalam arti sempit adalah upaya penataan ulang struktur pemilikan dan penguasaan tanah, merupakan bagian pokok dalam konsep *agrarian reform* (pembaruan agraria). Selain itu dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 18 tahun 2006 tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian, Pasal 3 ayat (1) menyatakan bahwa: ”luas penguasaan dan pemilikan tanah pertanian perlu dibatasi guna tercapainya pemerataan kesejahteraan masyarakat”.

Di dalam konsep hukum agraria nasional, bahwa *landreform* merupakan bagian dari struktur pembaruan agraria (*agrarian reform*). Maka dapat dikatakan *landreform* adalah *agrarian reform* dalam arti sempit yaitu hanya mencakup tanah, sedangkan *agrarian reform* dalam arti luas mencakup bumi, air dan ruang angkasa. Menurut Gunawan Wiradi, yang mengemukakan:

Sebenarnya pembaruan agraria bukanlah gagasan baru. Usianya sudah lebih dari 2500 tahun. *Landreform* yang pertama di dunia, terjadi di Yunani Kuno, 594 tahun Sebelum Masehi. Slogan *land-to-the-tillers* (tanah untuk penggarap), itu sudah berkumandang 565 tahun Sebelum Masehi.

⁴Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 2003, hlm. 122.

Selanjutnya, melalui tonggak-tonggak sejarah: *landreform* di jaman Romawi Kuno (134 SM), gerakan pencaplokan tanah-tanah pertanian oleh peternak biri-biri di Inggris selama ± 5 abad, dan Revolusi Perancis (1789-1799), maka sejak itu hampir semua negara-negara di Eropa melakukan *landreform*. Apalagi setelah Perang Dunia Kedua, pembaruan agraria dilakukan dimana-mana (Asia, Afrika, dan Amerika Latin).⁵

Menurut Boedi Harsono, Program *landreform* di Indonesia meliputi:⁶

1. Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah.
2. Larangan pemilikan tanah secara apa yang disebut '*absentee*' atau 'guntai'.
3. Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, tanah-tanah yang terkena larangan '*absentee*', tanah-tanah bekas Swapraja dan tanah-tanah negara.
4. Pengaturan soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.
5. Pengaturan kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian.
6. Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian, disertai larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah-tanah pertanian menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.

Pengaruh "*Landreform*" dan pertanian secara timbal balik, adalah jelas, karena salah satu tujuan *Landreform* adalah peningkatan produktivitas. Dengan pemilikan tanah yang luasnya melampaui batas kemampuan untuk digarap, akhirnya akan mengakibatkan produktivitas menjadi rendah. Salah satu bentuk *landreform* yaitu larangan kepemilikan tanah secara *absentee*. Menurut Ni Nyoman Mariadi, yaitu: "Tanah *absentee* adalah tanah pertanian yang dimiliki oleh orang

⁵Gunawan Wiradi, *Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara*, <http://rumahkiri.net>, Diakses tanggal 28 Agustus 2021.

⁶Den Bagus Rasjid, *Kepemilikan Tanah Absentee Dan Landreform Di Indonesia*, <http://denbagusrasjid.wordpress.com>, Diakses tanggal 28 Agustus 2021.

perorangan dan keluarga di mana letak tanah pertanian itu di luar wilayah Kecamatan tempat kedudukan (domisili) pemilik tanah”⁷.

Larangan pemilikan tanah secara *absentee* berpangkal pada dasar hukum yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA, yaitu sebagai berikut: “Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”. Ada beberapa pendapat yang mengemukakan terkait dengan adanya larangan kepemilikan tanah secara *absentee*, yaitu:

1. Adityo Ariwibowo

Larangan pemilikan tanah secara guntai (*absentee*) pada prinsipnya dilarang karena melanggar asas nasionalitas yang terdapat dalam Pasal 9 ayat (1), menentukan bahwa, “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2”, dan pada ayat (2) menentukan bahwa, “Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.⁸

2. Ariska Dewi

Undang-undang ini dari segi hukumnya, jelaslah bahwa secara formal keseluruhan peraturan perundangan yang mengatur adalah sah, karena dibentuk oleh pejabat/instansi yang berwenang dan dalam pembentukannya telah melalui proses sebagaimana yang ditentukan. Namun, dari segi materiil, keseluruhan peraturan yang mengatur tentang larangan pemilikan/penguasaan tanah pertanian secara *absentee/guntai* adalah produk sekitar tahun 60-an. Adanya pemikiran-pemikiran pada

⁷Ni Nyoman Mariadi, *Kewenangan Pemerintah Dalam Menetapkan Penguasaan Dan Pemilikan Luas Tanah Pertanian*, Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar. 2001, hlm. 139.

⁸Adityo Ariwibowo, *Pengecualian Pemilikan Tanah Secara Guntai (Absentee)*, <http://adityoariwibowo.wordpress.com>, diakses tanggal 28 Agustus 2021.

saat itu, ternyata dalam kenyataannya sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi dan kebutuhan masyarakat saat ini.⁹

Untuk melaksanakan amanat UUPA, maka Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 menentukan sebagai berikut: “Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut”.

Terdapat beberapa esensi yang merupakan ketentuan dari *absentee*, antara lain:¹⁰

1. Tanah-tanah pertanian wajib dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif.
2. Pemilik tanah pertanian wajib bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanahnya.
3. Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya, wajib mengalihkan hak atas tanahnya atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut.
4. Dilarang memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah pertanian kepada orang atau badan hukum yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar Kecamatan tempat letak tanahnya.
5. Larangan pemilikan tanah secara *absentee* hanya mengenai tanah pertanian.

Kepemilikan tanah secara *absentee*, dilarang tetapi dalam perkembangannya, ditemukan banyaknya tanah yang dimiliki secara *absentee*, hal

⁹Ariska Dewi, *Peran Kantor Pertanahan Dalam Mengatasi Kepemilikan Tanah “Absentee/Guntai” di Kabupaten Banyumas*, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2008, <http://eprints.undip.ac.id>, diakses tanggal 28 Februari 2021.

¹⁰Den Bagus Rasjid, *Loc. Cit.*,

ini sungguh ironis sekali mengingat program *Landreform* yang terus dilakukan oleh instansi pemerintahan.

Pengaturan mengenai larangan pemilikan tanah secara guntai (*absentee*) dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan. Permasalahan utama mengenai pengecualian-pengecualinnya seperti pada pengecualian orang atau badan hukum dapat memiliki tanah pertanian secara guntai (*absentee*) bila letak tanah tersebut dan tempat tinggal pemilik tanah tersebut berbatasan kecamatannya. Akan tetapi untuk saat ini jarak antara kecamatan satu dengan kecamatan lainnya tidak terlalu jauh malah terasa dekat, karena dengan adanya perkembangan di bidang transportasi yang semakin maju, sehingga memungkinkan orang-orang yang tempat tinggalnya tidak berbatasan langsung dengan letak tanah pertanian untuk memiliki tanah pertanian secara guntai (*absentee*) karena mereka masih dapat mengerjakan tanah tersebut secara aktif. Mengerjakan aktif di sini juga bukan berarti bahwa pemilik tanah tersebut harus mengerjakan atau menggarap sendiri tetapi dapat dengan melakukan perjanjian bagi hasil atau sewa menyewa ataupun mengupah orang lain untuk mengerjakan tanah pertanian tersebut.

Filosofi hak bangsa sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, dimungkinkan bagi para warganegara Indonesia, sebagai pihak yang mempunyai hak bersama atas tanah bersama tersebut, masing-masing menguasai dan menggunakan sebagian dari tanah-bersama itu secara individual, dengan hak-hak yang bersifat pribadi. Menguasai dan menggunakan tanah secara individual berarti, bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. Tidak

ada keharusan menguasainya bersama-sama dengan orang-orang lain. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 4 Ayat (1) yang menyatakan bahwa Atas dasar hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. Sehingga dengan adanya larangan kepemilikan tanah secara *absentee* menimbulkan konflik norma terhadap hak-hak individual atas tanah langsung ataupun tidak, semuanya bersumber pada hak bangsa.

Berkenaan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli bahwa harus dilakukan sesuai atau selaras dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Pengikatan jual beli harus jelas agar proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan di Kantor Pertanahan dibutuhkan Akta Jual beli sebagai bukti telah terjadinya perbuatan jual beli tanah. Namun pada kenyataannya ada jual beli tanah yang tidak dapat segera dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena proses jual beli memerlukan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum lain tersebut misalnya pemecahan bidang dalam hal jual beli tanah sebagian, penurunan hak atas tanah dalam hal:

- a. Pemecahan tanah (penjualan sebagian bidang tanah)
- b. Subyek hukum yaitu pihak calon pembeli tidak dalam kedudukan hukum untuk memiliki tanah milik atau tanah pertanian (*absente*)
- c. Jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas

- d. Alasan lain sehingga pembuatan Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan.
- e. Sertipikat hak milik dalam perusahaan.¹¹

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan pengikatan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta pengikatan jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena pada dasarnya masih bersifat sementara sebelum tanah yang bersangkutan selesai proses jual belinya, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris sebagai PPAT. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris sebagai PPAT memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.

¹¹Rifky Anggatiastara Cipta dkk, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Edisi 08 Nomor 2 September (2015) ▪ ISSN:2086 - 1702 *NOTARIUS*, Volume 13 Nomor 2 (2020) E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702, hlm. 891.

Mengenai hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) dan Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Kemudian Pasal 2 Ayat (1) dan Ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah hanya menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual-beli harus dilakukan di hadapan PPAT, tetapi apa saja syarat-syarat jual beli, terjadinya jual beli, saat beralihnya hak atas tanah, dan lain-lain belum diatur secara tegas dalam hukum pertanahan. Hal ini berbeda dengan KUH Perdata yang telah mengatur hal-hal berkaitan dengan pelaksanaan suatu jual beli.

Di sisi lain, KUH Perdata tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pengaturan jual-beli hak atas tanah. Dengan dicabutnya Buku II KUH Perdata hal-hal berkaitan bumi, air dan ruang angkasa, maka menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan sebagaimana dikutip oleh Supriyadi bahwa: “Pasal-pasal yang merupakan ataupun bertalian dengan pasal-pasal yang tak berlaku itu, meskipun tidak tegas-tegas dicabut dan diletakkan di luar buku II, yaitu dalam Buku III, Buku IV KUH Perdata juga dianggap tidak berlaku lagi.”¹²

Lebih lanjut dikemukakan bahwa: “Juga pasal-pasal tentang sewa menyewa, jual beli tanah dan lain-lain, karena bertalian dengan tanah yang sudah diatur khusus dalam UUPA maka pasal-pasal tersebut tak berlaku lagi.”¹³ Terhadap pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan tersebut dianalisis, sebagai berikut: *Pertama*, sesungguhnya UUPA belum mengatur tentang sewa-

¹²Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal *Arena Hukum* Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, Hlm. 204-226, hlm. 215.

¹³*Ibid.*

menyewa, jual beli tanah dan lain-lain yang bertalian dengan tanah. Demikian pula peraturan perundang-undangan di bawah UUPA, belum ada satupun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat, terjadinya dan batalnya serta hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. *Kedua*, terhadap PPJB-HAT yang telah dan sering terjadi dalam kehidupan transaksional masyarakat, sepanjang dilakukan dengan benar, maka dasar-dasar teoritik sesungguhnya telah ada dalam hukum adat yang eksistensi hukum adat itu sendiri juga diakui secara tegas oleh Pasal 5 UUPA sebagai dasar berlakunya hukum agraria.

UUPA sebagai undang-undang pokok yang mengatur tentang hal-hal mendasar mengenai agraria, termasuk pertanahan di dalamnya, hanya menentukan bahwa hukum yang berlaku bagi agraria adalah hukum adat. Artinya, bahwa pengaturan tentang penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Mengenai hukum adat yang dimaksud dalam UUPA dapat dilihat pada Penjelasan Umum III UUPA yang menyatakan antara lain:

“Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional,...”.

Berkaitan dengan ketentuan Penjelasan Umum III UUPA, perlu dikemukakan pendapat Sunaryati Hartono, bahwa:

Jadi dalam proses perkembangan hukum baru tidak semua kaidah hukum baru bertentangan dengan hukum yang lama. Demikian pula tidak semua kaidah hukum nasional harus dan akan bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum kolonial. Sebab dalam membina suatu masyarakat selalu ditemukan syarat-syarat dan nilai-nilai yang harus dipegang teguh oleh semua lingkungan masyarakat. Apalagi karena dalam proses perubahan dari hukum kolonial menjadi hukum nasional yang diatur itu adalah masyarakat Indonesia yang berdiri di kepulauan Nusantara juga, maka tidaklah mengherankan apabila nanti ada unsur-unsur yang sama dalam Hukum Nasional, yang sudah ada di dalam Hukum Adat ataupun di dalam hukum kolonial.¹⁴

Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat dua istilah yang digunakan. Penjelasan Umum III UUPA menggunakan kata ‘ketentuan-ketentuan hukum adat’, sedangkan Sunaryati Hartono menggunakan istilah ‘unsur-unsur hukum adat’.

Sehingga berdasarkan pendapat Sunaryati Hartono di atas, bahwa pemberlakuan hukum adat dalam mengatur agraria dalam arti luas dan pertanahan yang merupakan bagian dari agraria, lebih tepat jika difahami bahwa hukum adat sebagai salah satu dari hukum yang mengatur agraria, atau sebagai salah satu sumber hukum bagi pengaturan agraria dan bukan merupakan satu-satunya sumber hukum agraria.

Salah satu hukum pertanahan yang berlaku saat ini ialah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59, TLNRI Nomor 3696), selanjutnya disebut PPAT. Pasal 2 dan 3 Peraturan Jabatan PPAT pada intinya

¹⁴Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Suatu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991. hlm. 14.

menyatakan, bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksudkan adalah: a) jual beli; b) tukar menukar; c) hibah; d) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); e) pembagian hak bersama; f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g) pemberian Hak Tanggungan; h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Mencermati dua ayat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dianalisis sebagai berikut:

Pertama, Pasal 37 Ayat (1) sesungguhnya tidak menentukan sah dan saat terjadinya jual-beli hak atas tanah, syarat-syarat jual beli hak atas tanah, dan saat peralihan hak atas tanah. Pasal ini hanya mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Namun demikian, karena Pendaftaran hak atas menentukan saat terjadinya peralihan hak atas tanah, maka peralihan hak atas hanya dapat dilakukan di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah Menurut hukum adat yang berprinsip bahwa saat peralihan hak atas tanah terjadi seketika secara tunai, riil, dan terang, yaitu seketika diserahkan

kepemilikan hak atas tanahnya dan dibayarnya harga, sedangkan prinsip hukum 'terang' mengandung makna wajib dilakukan di hadapan PPAT.

Kedua, Pasal 37 Ayat (2) memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang peralihannya berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan atau dalam bentuk lain pun menurut ketentuan Pasal ini merupakan hal yang khusus karena keadaan tidak terdapatnya PPAT di daerah tertentu yang merupakan daerah terpencil. Hal ini tidak boleh ditafsirkan secara luas (penafsiran *ekstensif*), sehingga seakan-akan peralihan hak atas tanah dapat atau boleh dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.

Ketiga, mengenai tujuan diakuinya sebagai sesuatu yang sah jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT atau tidak dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT, penjelasan Pasal 37 Ayat (2) dengan jelas telah menentukan, yaitu untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Namun demikian, ketentuan Pasal 37 Ayat (2) tidak dapat dibaca terpisah dengan Ayat (1) nya. Mengenai frasa yang menyatakan 'Dalam hal tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri', hal ini harus diberi makna bahwa Menteri akan menentukan Kantor Pertanahan mana saja yang dapat melakukan pendaftaran tanah terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa peralihan hak atas dapat didaftar berdasarkan akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai akta otentik maupun di daerah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri berdasarkan akta di bawah atau bukti lain yang bukan akta PPAT.

Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Misalnya dalam hal jual beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT, yang daerah kerjanya meliputi

daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu terhadap akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh PPAT dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, di mana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada dasarnya kekuatan hukum pertanahan di Indonesia sangat kuat karena tercantum dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang juga sebaga landasan hukum Indonesia kemudian dikuatkan lagi ke dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan pelaksanaan pembatasan tanah pertanian secara *absentee* dasar hukumnya Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1961 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti Kerugian umum.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian menyatakan bahwa: “Pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut”. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) tersebut bertentangan dengan UUD 1945 yaitu pada Pasal 28 h yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai Hak Milik pribadi dan Hak Milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 224 Tahun 1961 yang menyatakan pemilik tanah yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu tentu bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 28 h UUD Negara RI 1945 yangmana setiap orang berhak memiliki hak milik yang tidak boleh diambil dengan sewenang-wenangnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengangkat perihal dalam bentuk tesis dengan judul **“Pengikatan Jual Beli Terhadap Objek Tanah *Absentee* Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang dalam melakukan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee*?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila dibatakannya pengikatan jual beli objek tanah *absentee* atas akta yang dibuat oleh Notaris?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang dalam melakukan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee*.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila dibatalkannya pengikatan jual beli objek tanah *absentee* atas akta yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Manfaat penelitian

- a. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kajian lebih lanjut dalam bidang hukum kenotariatan dan khususnya dalam pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia.
- b. Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut dalam pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia.

D. Kerangka Konseptual

Guna mengetahui dan memahami maksud dan untuk mempermudah membahas permasalahan serta menghindari penafsiran yang berbeda maka dijelaskan beberapa pengertian yang berkaitan dengan judul tesis ini yaitu:

1. Pengikatan Jual beli

Surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli yang berfungsi sebagai Perikatan bersyarat yang bentuknya bebas. Sebagai perjanjian yang tidak diatur secara tegas atau khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu kita ketahui tentang kedudukan dan kekuatan dari Pengikatan Jual Beli itu sendiri. Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam.

2. Tanah *Absentee*

Tanah *absentee* adalah tanah pertanian dimana pemiliknya berdomisili di luar kecamatan letak tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961

Berdasarkan kerangka konseptual di atas dapat dikemukakan bahwa penelitian ini fokus pada pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia.

E. Landasan Teoretis

Sesuai dengan isu hukum yang telah dikemukakan dalam latar belakang, maka landasan teori yang akan penulis gunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan tesis ini adalah teori kewenangan, teori perlindungan hukum, teori kesejahteraan dan teori kepastian hukum.

1. Teori kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda, yaitu *theorie van het gezag*, sedangkan dalam bahasa Jermannya, yaitu *theorie der autoritat*. Teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Seperti yang dikutip Ridwan HB, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah: “Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek publik di dalam hubungan hukum publik”.¹⁵

Menurut Ateng Syafrudin dalam Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, menyajikan pengertian wewenang. Ia mengemukakan bahwa:

Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoeghid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di Dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁶

¹⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal 183.

¹⁶*Ibid.* 193.

Indroharto menyajikan pengertian wewenang dalam Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. Wewenang dalam arti yuridis adalah “Suatu kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menimbulkan akibat-akibat hukum”. Dalam konstruksi ini, kewenangan tidak hanya diartikan sebagai hak untuk melakukan praktik kekuasaan, namun kewenangan juga diartikan:

- a. untuk menerapkan dan menegakkan hukum;
- b. ketaatan yang pasti;
- c. perintah;
- d. memutuskan;
- e. pengawasan;
- f. yurisdiksi; atau
- g. Kekuasaan.¹⁷

Pada umumnya, kewenangan diartikan sebagai kekuasaan. Kekuasaan merupakan: “Kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan, kharisma atau kekuatan fisik”.¹⁸

Sumber dan cara memperoleh wewenang pemerintah bersumber dari undang-undang dasar dan undang-undang. Secara teoritis kewenangan

¹⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosada Karta, Bandung, 1989, hal 185.

¹⁸ Notohamidjojo, *Demi Keadilan dan Kemanusiaan*, BPK Gunung Mulia, Salatiga, 1975, hal

yang bersumber dari peraturan perundangan-undangan tersebut diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu Atribusi (*Attributie*), Delegasi (*Delegatie*), dan Mandat (*Mandaat*).

Mengenai atribusi, delegasi, dan mandat ini H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan sebagai berikut:

1. Atribusi
Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
2. Delegasi
Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
3. Mandat
Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.¹⁹

Kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan pada pemerintah daerah dalam hal ini oleh Bupati yang meliputi; (1) penyelesaian sengketa tanah garapan, (2) penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan, (3) penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat, dan (4) pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong. Kewenangan yang dimaksud merupakan kewenangan yang diperoleh dengan cara delegasi.²⁰

2. Teori perlindungan hukum

¹⁹*Ibid.*, hlm. 102.

²⁰Ilyas, Abdurrahman, dan Sufyan, "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, No. 65, Th. XVII (April, 2015), pp. 1-18, hlm.13.

Pasal 28 huruf d ayat (1) UUD 1945 menegaskan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Ketentuan tersebut memberikan kewajiban kepada negara, untuk memberikan pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum, yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum kepada warga negara.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²¹

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²²

²¹Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993, hlm. 37.

²²Setiono, *Rule Of Law (supremasi hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm.3.

Mengenai konsep perlindungan hukum dari pendapat para ahli, dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²³
- c. Menurut CST Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²⁴
- e. Menurut Muktie, A. Fadjar perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²⁵

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap

²³<http://tesishukum.com>. Diakses pada tanggal 10 Maret 2021 pukul 12.59 WIB.

²⁴*Ibid.*, hlm. 3.

²⁵*Ibid.*

harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia. Sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif.

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan subyek hukum yang disebut dengan perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Dengan kata lain perlindungan hukum dapat memberikan kepastian, keadilan, keteriban, kedamaian dan kemanfaatan terhadap masyarakat.

3. Teori Kesejahteraan

Negara merupakan organisasi tertinggi di antara satu kelompok atau beberapa kelompok masyarakat yang mempunyai cita-cita untuk bersatu hidup di dalam daerah tertentu, dan mempunyai pemerintahan yang berdaulat.²⁶ Kesejahteraan merupakan kesejahteraan masyarakat dan perorangan. Kesejahteraan masyarakat adalah kesejahteraan semua perorangan secara keseluruhan anggota masyarakat. Dalam hal ini kesejahteraan yang

²⁶Moh Mahfud MD, *Dasar dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia (Edisi Revisi)*, Reneka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 64.

dimaksudkan adalah kesejahteraan masyarakat. Dan kesejahteraan perorangan adalah kesejahteraan yang menyangkut kejiwaan (*state of mind*). Perorangan yang diakibatkan oleh pendapatan kemakmuran dan faktor-faktor ekonomi lainnya.

Konsep *Welfare state* dipahami sebagai alternatif terhadap *the Poor Law* yang kerap menimbulkan stigma, karena hanya ditujukan untuk member bantuan bagi orang-orang miskin. Berbeda dengan sistem dalam *the Poor Law*, Negara kesejahteraan difokuskan pada penyelenggaraan system perlindungan sosial yang melembaga bagi setiap orang sebagai cerminan dari adanya hak kewarganegaraan (*right of citizenship*), di satu pihak, dan kewajiban Negara (*state obligation*), di pihak lain. Negara kesejahteraan ditujukan orang tua dan anak-anak, pria dan wanita, kaya dan miskin, sebaik dan sedapat mungkin. Ia berupaya untuk mengintegrasikan sistem sumber dan menyelenggarakan jaringan pelayanan yang dapat memelihara dan meningkatkan kesejahteraan (*well-being*) warga Negara secara adil dan berkelanjutan.²⁷

Menurut Bessant, Watts, Dalton dan Smith, ide dasar Negara kesejahteraan beranjak dari abad ke-18 ketika Jeremy Bentham (1748- 1832) mempromosikan gagasan bahwa pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menjamin *the greatest happiness* (atau *welfare*) *of the greatest number of their citizenz*. Bentham menggunakan istilah “*utility*” atau kegunaan untuk

²⁷*Ibid.*, hlm. 65.

menjelaskan konsep kebahagiaan atau kesejahteraan. Berdasarkan prinsip utilitarianisme yang ia kembangkan, Bentham berpendapat bahwa sesuatu yang dapat menimbulkan kebahagiaan ekstra adalah sesuatu yang baik, dan sebaliknya, sesuatu yang menimbulkan sakit adalah buruk. Menurutnya, aksi-aksi pemerintah harus selalu diarahkan untuk meningkatkan kebahagiaan sebanyak mungkin orang.

Berdasarkan pandangan Esping Anderson, bahwa Negara kesejahteraan bukanlah satu konsep dengan pendekatan baku. Negara kesejahteraan lebih sering ditengarai dari atribut-atribut kebijakan pelayanan dan transfer sosial yang disediakan oleh Negara (pemerintah) kepada warganya, seperti pelayanan pendidikan, transfer pendapatan, pengurangan kemiskinan, sehingga keduanya (Negara kesejahteraan dan kebijakan sosial) sering diidentikan.²⁸ Negara kesejahteraan, pada dasarnya, mengacu pada „peran Negara yang aktif dalam mengelola dan mengorganisasi perekonomian“ yang di dalamnya mencakup tanggung jawab Negara untuk menjamin ketersediaan pelayanan kesejahteraan dasar dalam tingkat tertentu bagi warganya“.²⁹

Negara kesejahteraan berusaha membebaskan warganya dari ketergantungan pada mekanisme pasar untuk mendapatkan kesejahteraan (dekomodifikasi) dengan menjadikannya sebagai hak setiap warga yang dapat diperoleh melalui perangkat kebijakan sosial yang disediakan oleh Negara.

²⁸Siswo Yudo Husodo, *Mimpi Negara Kesejahteraan*, Cet. I, juli/2006., hlm. 8.

²⁹*Ibid.*, hlm. 9.

4. Teori Kepastian Hukum

Terkait dengan kepastian hukum dikatakan oleh Gustav Radbuch dalam Budi Agus Riswandi yang mengatakan “adanya tiga cita (*idée*) dalam hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum”.³⁰

Dikatakan juga oleh Achmad Ali:

Keadilan menuntut agar hukum selalu mengedepankan keadilan, kemanfaatan menuntut agar hukum selalu mengedepankan manfaat, sedangkan kepastian hukum menuntut terutama adanya peraturan hukum. Kepastian hukum dalam artian undang-undang maupun suatu peraturan setelah diperundangkan akan dilaksanakan dengan pasti oleh pemerintah. Kepastian hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi hukum juga. Dalam perspektif hukum, tema kepastian pada prinsipnya selalu dikaitkan dengan hukum.³¹

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo juga mengatakan “menjelaskan, kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.³² Diungkapkan juga oleh Fence M. Wantu:

Tema kepastian hukum sendiri, secara historis, merupakan tema yang muncul semenjak gagasan tentang pemisahan kekuasaan dinyatakan oleh Montesquieu, bahwa dengan adanya pemisahan kekuasaan, maka tugas penciptaan undang-undang itu ada di tangan pembentuk undang-

³⁰Budi Agus Riswandi, *Aspek Hukum Internet Banking*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 167.

³¹Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk interpretasi undang- undang (legisprudence)*, Jakarta. Kencana Prenada Media Group. 2009, hlm. 79.

³²Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145.

undang, sedangkan hakim (peradilan) hanya bertugas menyuarakan isi undang-undang.³³

F. Originalitas Penelitian

Penelitian mengenai akta pengikatan jual beli tanah telah dilakukan beberapa peneliti. Namun penelitian ini mempunyai perbedaan mendasar terhadap penelitian yang telah ada. Adapun penelitian sebelumnya yang membahas mengenai pertanahan antara lain:

1. Untung Subagio (2014) dalam tesisnya meneliti mengenai “Kepemilikan Tanah *Absentee* Dalam Program *Landreform* Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961”³⁴, Fokus penelitiannya pada kedudukan tanah secara *absentee* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian dan akibat hukum tanah secara *absentee* dikaitkan dengan hak milik terhadap tanah.

Berdasarkan hasil penelitian ini disimpulkan seiring dengan perkembangan zaman sekarang ini dan kebutuhan atas tanah semakin meningkat, ketentuan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah secara *absentee* tersebut masih eksis berlangsung. Banyak peraturan-peraturan tersebut yang keberadaannya sudah tidak relevan lagi untuk digunakan. Melihat kondisi tanah yang tersedia dan perkembangan zaman

³³Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011, hlm. 92-93.

³⁴Untung Subagio, “Kepemilikan Tanah *Absentee* Dalam Program *Landreform* Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961”, *Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Jambi*, Jambi, 2014.

kiranya sudah saatnya peraturan-peraturan tersebut ditinjau kembali. Berkaitan dengan peraturan larangan pemilikan tanah *absentee*, belum adanya peraturan yang khusus mengatur tentang tanah *absentee*. Dasar penetapannya masih berpedoman kepada petunjuk Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961.

Hukum tanah nasional menetapkan salah satu asas, yaitu tanah pertanian harus dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan. Seperti dicantumkan dalam Pasal 10 UUPA. Secara implisit, ketentuan Pasal 10 UUPA menetapkan larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Yang dimaksud pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah pemilikan tanah pertanian yang letaknya di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah.

2. Susanti (2008) dalam tesisnya meneliti mengenai “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur”³⁵. Fokus penelitiannya pada kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya dan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta status hukumnya dan perlindungan hukum terhadap

³⁵Susanti, “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur”, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2008.

pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli (Susanti, 2008).

Berdasarkan hasil penelitian ini disimpulkan kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

3. Laksita (2017) dalam jurnal melakukan penelitian “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli

(Studi di Kota Semarang)”³⁶. Fokus penelitiannya legalitas kuasa dalam akta pengikatan jual beli tanah sebagai dasar pembuatan akta jual beli dan konsekuensi hukum terhadap penggunaan kuasa sebagai dasar pembuatan akta jual beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah dengan cara meninjau peraturan-peraturan yang telah diberlakukan dalam masyarakat sebagai hukum positif dengan peraturan pelaksanaannya termasuk implementasinya di lapangan. Hasil penelitian yang diperoleh penulis bahwa Akta Pengikatan Jual Beli yang didalamnya memuat kuasa merupakan bentuk akta otentik yang sah jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria, akta Pengikatan Jual Beli bukan menjadi akta yang sah sebagai suatu syarat adanya transaksi jual beli tanah karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT.

4. Supriyadi (2016) dalam jurnalnya mengenai “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”³⁷, Fokus penelitiannya pada kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Hasil penelitiannya bahwa dilatarbelakangi oleh adanya praktik jual beli

³⁶Laksita, “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kota Semarang)”, *Diponegoro Law Journal*, vol. 6, no. 1, pp. 1-11, Feb. 2017.

³⁷Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Jurnal Arena Hukum* Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, Hal. 204-226.

dengan objek hak atas tanah yang didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah (PPJB-HAT). PPJB-HAT merupakan suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. Isu yang mengemuka kemudian, apakah perjanjian tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Tulisan ini dimaksudkan untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan tersebut dan selanjutnya dapat dipergunakan untuk membentuk norma hukum yang lebih eksplisit mengenai PPJB-HAT. Dengan metode hukum normatif dan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan konsep dan pendekatan perundang-undangan, diperoleh jawaban, bahwa: *Pertama*, kedudukan hukum PPJB-HAT dapat diterima sebagai hukum yang hidup dalam praktik masyarakat Indonesia, serta untuk mengisi kekosongan norma hukum. *Kedua*, pembayaran lunas terhadap harga dalam PPJB-HAT belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, namun hanya merupakan panjar atau tanda jadi. *Ketiga*, perlindungan hukum bagi calon pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas dalam hal terjadi kebatalan perjanjian diberikan dalam bentuk adanya kuasa mutlak dan klausula yang tercantum dalam PPJB-HAT.

G. Metode Penelitian

Guna mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penulisan tesis ini, maka cara yang ditempuh adalah dengan metode sebagai berikut.

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Berkaitan dengan penelitian hukum normatif, Bahder Johan Nasution menjelaskan sebagai berikut:

Karakteristik utama penelitian ilmu hukum normatif dalam melakukan pengkajian hukum adalah:

- (a) Sumber utamanya adalah bahan hukum bukan data atau fakta sosial, karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.
- (b) Pendekatannya Yuridis Normatif
Dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta social.
- (c) Menggunakan Metode Interpretasi
Dalam pengkajian atau penelitian ilmu hukum normatif digunakan metode interpretasi untuk memaparkan atau menjelaskan hukum tersebut.
- (d) Analisisnya Yuridis Normatif
Dalam pengkajian atau penelitian ilmu hukum normatif, kegiatan analisisnya berbeda dengan cara menganalisis ilmu hukum empiris, dalam pengkajian ilmu hukum normatif, langkah atau kegiatan melakukan analisis mempunyai sifat yang sangat spesifik atau khusus, kekhususannya di sini bahwa yang dilihat adalah apakah syarat-syarat normatif dari hukum itu sudah terpenuhi atau belum sesuai dengan ketentuan dan bangunan hukum itu sendiri.
- (e) Tidak Menggunakan Statistik
Penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif tidak menggunakan statistik, karena penelitian ilmu hukum normatif merupakan penelitian atau pengkajian yang sifatnya murni hukum.
- (f) Sarat Nilai
Sarat nilai artinya ada pengaruh dari subjek hukum, sebab menurut pandangan penganut ilmu hukum normatif justru dengan adanya pengaruh penilaian itulah sifat spesifik dari ilmu hukum normatif dapat diungkap.³⁸

³⁸Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 86-88.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian kepustakaan yang meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan data primer dengan mempelajari sumber-sumber atau bahan tertulis berupa buku-buku, artikel, koran dan majalah dengan membaca, menafsirkan, membandingkan serta menerjemahkan dari berbagai sumber yang berhubungan dengan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia.

2. Pendekatan Penelitian

Dilihat dari kajian hukum yang diangkat dari penelitian ini, yaitu mengenai pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang saling berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.

Sesuai dengan rumusan masalah sebagai obyek penelitian yang dibahas dan yang akan dijawab, maka pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

- a) Pendekatan undang-undang (*statuta aproach*).

Menurut Bahder Johan Nasution, bahwa: “Pendekatan undang-undang atau *statuta aproach* dan sebagian ilmuwan hukum

menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum”.³⁹

b) Pendekatan Konsep (*conceptual approach*)

Menurut Bahder Johan Nasution, bahwa: “Pendekatan konseptual, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti; sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu: tataran hukum dogmatik konsep hukumnya teknis yuridis, tataran teori hukum konsep hukumnya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar”.⁴⁰

c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus di dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan.

Penulis menggunakan pendekatan ini untuk melihat penerapan mengenai pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia, Kasus tersebut

³⁹*Ibid.*, hlm. 92.

⁴⁰*Ibid.*

telah mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yaitu Putusan Nomor 498/Pdt.G/2014/PN.Sby.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, maka penelitian ini lebih difokuskan pada penelitian kepustakaan untuk mengkaji bahan-bahan hukum yang relevan dengan objek penelitian ini. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian kepustakaan ini antara lain adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang dijadikan dasar dalam menyusun penulisan tesis yang diambil dari kepustakaan, di antaranya:

- 1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah,
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, di antaranya: Diperoleh dengan mempelajari buku-buku, majalah, hasil penelitian, laporan kertas kerja dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan hukum yang akan digunakan penulis dalam mendukung bahan hukum sekunder, yakni:

- 1) Kamus Hukum
- 2) Ensiklopedia Hukum dan Website Hukum

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis dilakukan dengan cara:

- a. Menginventarisasi semua aturan-aturan dan norma-norma yang sudah diidentifikasi berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti, yaitu berhubungan dengan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee* dalam perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia.
- b. Mensistematisasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas untuk memaparkan isi dan struktur atau hubungan hirarkis

antara aturan-aturan hukum. Dalam kegiatan sistematisasi ini, dilakukan analisis korelasi antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik.

- c. Menginterpretasi semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dengan menghimpun dan mengelola tatanan aturan yang ada, yang di dalamnya berlangsung interpretasi, pembentukan dan penjabaran pengertian-pengertian dalam hukum dari solusi masalah dapat dirancang dan ditawarkan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini terdiri atas 5 (lima) bab. Dari bab-bab tersebut dirinci menjadi beberapa sub bab dan dari sub-sub bab dirinci lagi menjadi bagian-bagian terkecil. Guna mengetahui isi tesis ini perlulah diperhatikan sistematika penulisan di bawah ini.

Bab I. Pendahuluan. Dalam bab ini terdiri atas 8 (delapan) sub bab, yaitu latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, originalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II. Tinjauan tentang Profesi Notaris dan jual beli hak atas tanah. Dalam bab ini terdiri dari sub bab, yaitu pengertian hak atas tanah dan objek tanah *absentee*. Bab ini merupakan kerangka teori bagi bab selanjutnya.

Bab III. Pembahasan. Bab ini merupakan pembahasan yang khusus mengkaji permasalahan yang terdapat pada bab pertama sub perumusan masalah

pertama dengan menggunakan teori-teori yang ada pada bab kedua. Bab ketiga membahas mengenai Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang dalam melakukan pengikatan jual beli terhadap objek tanah *absentee*.

Bab IV. Pembahasan. merupakan pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila dibatalkannya pengikatan jual beli objek tanah *absentee* atas akta yang dibuat oleh Notaris. Bab ini merupakan pembahasan yang khusus mengkaji permasalahan kedua yang terdapat pada bab pertama dengan menggunakan teori-teori yang ada pada bab kedua guna mendapatkan atau memperoleh kesimpulan pada bab kelima.

Bab V. Penutup. Dalam bab ini terdiri atas 2 (dua) sub bab, yaitu kesimpulan dari uraian-uraian pada bab pembahasan dan saran yang ada kaitannya dalam penulisan ini.