

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia semakin sempit karena penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Ketentuan tersebut dimaksudkan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diamanatkan oleh pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke IV yaitu Negara memajukan kesejahteraan umum.¹

Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubungannya dengan tanah, ditetapkan hukum agraria Nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹ M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 57

Dasar Pokok Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur prinsip dasar mengenai hak pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan, bahwa hukum agraria Nasional berdasarkan hukum adat tentang tanah yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.²

Di zaman yang sekarang ini banyak dari masyarakat yang sangat membutuhkan adanya tanah. Banyak juga yang menjadikan tanah ini sebagai investasi masa depan. Dikarenakan harga tanah yang setiap tahunnya naik. Investasi yang satu ini juga erat hubungannya dengan jual beli tanah. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, *riil*, dan terang. Sifat tunai berarti Tunai, adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sifat *riil*, kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya dihadapan kepala desa. Sedangkan, terang dilakukan dihadapan

² JW.Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hlm. 57

kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Namun sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang membuat aktanya. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formal.³

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.⁴

³ Sigit Sapto Nugroho, 2011, *Hukum Agraria Indonesia*, Kalifah Publishing, Solo, hlm. 135

⁴ Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Lex Privatum*, vol. 5, no. 4, 2017, hlm. 19

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Akta jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT hal tersebut merupakan persyaratan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli.⁵

Berdasarkan hukum praktek perbuatann hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan melalui akta yang dibuatkan oleh PPAT. Apabila melakukan jual beli peralihan hak atas tanah tanpa akta yang dibuatkan oleh PPAT maka seseorang tidak dapat memperoleh sertifikatnya, namun dalam jual beli tersebut sah.

Pada kenyataannya masih sering terjadinya sengketa tanah yang memberikan kebingungan dalam masyarakat. Banyaknya sengketa tanah yang terjadi saat ini disebabkan karena berbagai macam persoalan masyarakat yang salah satunya yaitu sengketa mengenai sertipikat hak atas tanah. Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertifikat Hak Atas Tanah masih belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian

⁵ Boedi Harsono,2010, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 70

hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik Hak Atas Tanah. Sertipikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang juga merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.⁶

Contoh kasus dalam penelitian ini, adanya sertifikat hak milik atas tanah berupa sertifikat hak milik nomor 701 yang telah dilakukan perikatan jual beli antara Tuan Darmin dengan Ny. Moko dengan akte nomor 6393/Leg/I/2014, tanggal 15 Januari 2014. Akan tetapi tanpa diketahui oleh Ny. Moko, Sertifikat Hak Milik tersebut telah berbalik nama menjadi nama orang lain dan telah menjadi objek hak tanggungan di Bank Mandiri dan saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut dalam posisi untuk dilelang oleh Bank Mandiri melalui Balai Pelelangan Negara / KPKNL.

Sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi

⁶ Boedi Harsono, 2002, (selanjutnya disebut Boedi Harsono I), *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelimabelas, Djambatan, Jakarta, hlm.398.

pemilikinya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.⁷

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut mengenai pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah karena pada realitanya masih terjadi di tengah-tengah masyarakat terjadi sengketa tanah yang sudah bersertifikat. Dan untuk itu penulis akan mengajukan judul skripsi “**RESIKO DISALAH GUNAKAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH YANG TIDAK DIBALIK NAMA DAN UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

⁷ Areini Airin Mokoagow, “Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, Jurnal Lex Privatum, vol. 5, no. 4, 2017, hlm. 20

1. Bagaimana akibat hukum dan penyalahgunaan sertifikat yang tidak melakukan balik nama dalam jual beli tanah ?
2. Bagaimana upaya hukum bila terjadi penyalahgunaan Sertifikat Tanah yang tidak dibalik nama ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, bahwa tujuan penulisan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis proses balik nama sertifikat hak milik pada jual beli tanah;
2. Untuk menganalisis akibat hukum apabila tidak melakukan balik nama dalam proses jual beli tanah.
3. Untuk menganalisa Upaya hukum yang bisa ditempuh terhadap penyalahgunaan sertifikat tanah

D. Manfaat Penulisan

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis di bidang hukum pada umumnya dan khususnya dalam hal mengkaji proses balik nama sertifikat hak milik adalah sebagai berikut :

a. Secara teoritis

Kegunaan secara teoritis dari penelitian ini adalah hasil penelitian diharapkan dapat menjadi sumbangsih bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria serta memberikan sumbangan pemikiran dan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum.

b. Secara praktis

Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah hasil penelitian ini dapat berguna bagi akademisi. Bagi penulis, penelitian ini berguna untuk memperluas wawasan dan cara berpikir penulis serta untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi sekaligus memperoleh gelar sarjana hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen dan bagi mahasiswa agar dapat memahami hukum agraria secara luas. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran kepada masyarakat terkait perkembangan ilmu hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Indonesia adalah negara hukum. Negara merdeka yang menjalankan kewenangan pemerintahannya berdasarkan undang-undang.⁸ Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan

⁸ Oktavia Wulandari , Ali Imron, Briliyan Ernawati, Nazar Nurdin, *Presumption of Innocence Against Criminal Offenders in the Police: A Critical Study*, *Walisongo Law Review (Walrev)*, Vol 2 No. 1 (2020)

suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁹

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :¹⁰

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan Pasal 19 ayat (2) UUPA dilengkapi oleh Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :¹¹

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

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses pelayanan terdiri dari aktivitas lapang, administrasi dan penerapan hukum, melibatkan peran

⁹ A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV.Mandar Maju, Bandung, hlm. 18-19.

¹⁰ Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

¹¹ *Ibid*

aparatus pelaksana dan pemohon sangat menentukan tercapainya tujuan pendaftaran tanah. Berdasarkan tata laksana pendaftaran tanah, kegiatannya meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kedua cara ini diberi penegasan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sementara pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹²

¹² I Gusti Nyoman Guntur, 2014, *Pendaftaran Tanah*, STPN, Yogyakarta, hlm. 107

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Biljhouding* atau *Maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, dan sertifikat dengan perubahan – perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Lebih lanjut dalam Pasal 94 ayat (2) dan (3) PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa perubahan data yuridis yang dimaksud meliputi:

- a) Peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b) Peralihan hak karena pewarisan;
- c) Peralihan hak karena penggabungan;
- d) Pembebanan hak tanggungan;
- e) Peralihan hak tanggungan;
- f) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan;
- g) Pembagian hak bersama;
- h) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan;

- i) Perubahan nama akibat pemegang hak mengganti yang mengganti nama; dan
- j) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Sedangkan perubahan data secara fisik berupa: Pemecahan bidang tanah; Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; dan Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.¹³

Tujuan pendaftaran tanah adalah: Pertama, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Kedua, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, untuk melaksanakan fungsi informasi data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Ketiga, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.¹⁴

¹³ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, STPNPress, Yogyakarta, hlm. 3

¹⁴ *Ibid*

2. Asas-Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:¹⁵

a. Asas *Specialiteit*

Asas ini bermaksud bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

b. Asas *Openbaarheid*

Asas ini bermaksud bahwa dalam pendaftaran tanah harus mencakup pemberian data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanahnya, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini bersifat terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini setiap orang berhak mengetahui data yuridis mengenai subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang

¹⁵ Tim Peneliti STPN, 2015, *Asas-Asas Keagrarian Merunut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 443

atau sertifikat yang rusak.

3. Manfaat Pendaftaran Tanah

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah yaitu :¹⁶

a. Manfaat bagi pemegang hak

- 1) Memberikan rasa aman;
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan;
- 3) Harga tanah menjadi lebih tinggi;
- 4) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- 5) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Manfaat bagi pemerintah

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai sah satu program catur tertib pertanahan;
- 2) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;
- 3) Dapat mengurangi sengketa bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Manfaat bagi pembeli dan calon kreditur

Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah

¹⁶ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 295

memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

B. Pengertian Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Tanah Menurut KUH Perdata

Jual beli, peralihan hak akibat telah dibuatnya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata pada pokoknya mengatur:¹⁷

- a. Sepakat bagi mereka yang telah mengikatkan diri;
- b. Cakap;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Karena sebab yang halal.

¹⁷ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, 2020, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm 108

2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Syarat jual beli tanah ada 2 (dua), yaitu: syarat materiil dan syarat formal. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada Negara (Pasal 26 UUPA ayat (2)).
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu, tentu saja si pemegang yang

sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual tanah itu adalah kedua orang bersama-sama.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Sedangkan syarat formal, setelah semua persyaratan materiil telah dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/nyata/*riil*. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT berupa:¹⁸

¹⁸ Siti Zumrokhatus, Darda Syahrizal, 2014, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, hlm 172-173

- a. Jika tanahnya sudah bersertipikat: sertipikat tanahnya asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertipikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat yang ada memerlukan penguatan oleh Kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.¹⁹

C. Balik Nama

1. Pengertian Balik Nama

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam

¹⁹ *Ibid*

praktek jual beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya Balik Nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak. Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.²⁰

Dalam hal balik nama sertifikat hak milik adalah proses dimana setelah pembuatan akta jual beli, setelah pembuatan akta jual beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke Kantor Pertanahan untuk balik nama sertifikat, dan penyerahan akta harus dilakukan selambat lambatnya tujuh hari kerja sejak ditanda tangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain surat permohonan balik nama yang ditanda tangani pembeli, akta jual beli dari PPAT. Sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayara PPh, serta bukti lunas pembayaran

²⁰ Sulistina, Rina,Irsyad Dahri, Firman Muin. “Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buluk Lamba”, vol. 4, no. 4, 2017, Hlm. 142

bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Setelah itu langsung diproses di Kantor Pertanahan, saat berkas diserahkan kepada Kantor Pertanahan maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan dilakukan oleh pembeli, kemudian nama penjualan dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, kemudian nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru yang ditulis pada halaman kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan yang terakhir dalam waktu 14 hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.²¹

Setelah penandatanganan AJB dilakukan langkah berikutnya adalah dilakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di Kantor Pertanahan oleh

²¹ Rizki A Haluti, "Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dala Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Privatum* vol. 6, no. 6, 2018, hlm. 141

PPAT. Proses balik nama ini bisaberlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari sejak ditanda tangani. Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah di tanda tangani pembeli, akta jual beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk dari kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Kemudian syarat –syarat yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli .²²

a. Penjual

- 1) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk penjual beserta suami atau istri;
- 2) Fotocopy Kartu Keluarga;
- 3) Fotocopy Akta Perkawinan;
- 4) Asli Sertifikat Tanah;
- 5) Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS);
- 6) Pajak Bumi dan Bangunan;
- 7) Surat persetujuan suami/istri (atau juga bisa persetujuan tersebut diberikan dalam AJB);

²² Rizki A Haluti, “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dala Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Lex Privatum* vol. 6, no. 6, 2018, hlm. 141

- 8) Asli Surat Keterangan Kematian apabila suami/istri telah meninggal dunia;
- 9) Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami dan istri telah meninggal dan memiliki anak yang dilahirkan dari pernikahan yang sah.
- 10) Foo copy NPWP

b. Pembeli

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- 3) Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah
- 4) Fotokopi NPWP.

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun.²³

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu.²⁴

a. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana di

²³ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Aturan pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

maksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undanganyang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

- b. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meskipun Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat diperintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas, jabatan, dan kewenangannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota yang diberi tugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak menyebutkan secara tegas kegiatan tertentu apa yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah.²⁵

Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT adalah sebagai berikut:²⁶

- a. PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik untuk semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.
- b. PPAT sementara membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.
- c. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta tanah yang merupakan akta perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

²⁵ Urip Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hlm. 93-94

²⁶ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Aturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

E. Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Istilah sertifikat secara etimologi berasal dari kata *certificat* (bahasa Belanda) atau *certificate* (bahasa Inggris) yang diartikan sebagai tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi sertifikat merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegangnya sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya. Dengan kata lain, sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak memang betul memiliki hak atas bidang tanah tertentu. Pemegang hak yang bersangkutanlah yang bisa menerima sertifikat hak atas tanah miliknya atau kepada pihak yang diberikan kuasa oleh pemegang hak. Pihak yang namanya tertulis dalam buku tanah dapat menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya.

Dilihat dari fisiknya, sertifikat tanah adalah tanda bukti hak atas tanah yang berisikan salinan buku tanah dan surat ukur, yang diberi sampul bergambar burung garuda dan dijilid menjadi satu. Undang-undang memberi wewenang kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat tersebut. Jadi di

dalam sertifikat tanah terdapat (i) buku tanah yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya: dan (ii) surat ukur yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraiannya. Sementara yang dimaksud dengan data fisik adalah data yang berisi uraian tentang letak tanah, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban ada di atas tanah. Sedangkan data yuridis adalah data tentang jenis hak baik hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan dan siapa pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam praktiknya, kadang kala ditemui sertifikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur, sehingga disebut dengan sertifikat tanah sementara. Sebagai gantinya, dimuat gambar situasi dalam sertifikat sementara. Fungsi gambar situasi dalam sertifikat sementara terbatas pada penunjukkan objek hak yang didaftar, bukan data fisik. Gambar situasi merupakan kutipan dari peta situasi, sedangkan peta situasi merupakan hasil pengukuran dan pemetaan tanah di suatu daerah belum lengkap yang dipersiapkan sebagai daerah persiapan. Hal demikian merujuk kepada ketentuan Pasal 32 ayat (1) jo Pasal 1 angka 6, 7, 17, 19, dan 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah.

Di dalam UUPA tidak ditemui istilah dan pengertian sertifikat tanah, namun dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ditemukan istilah “surat tanda bukti”, yang dalam pengertian sehari-hari diistilahkan sebagai “sertifikat tanah”. Adapun rumusan Pasal 19 ayat (2) huruf c “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pengertian secara yuridis dari sertifikat tanah baru ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan rumusan: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Selanjutnya di dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan sebagai berikut: “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak

yang bersangkutan".

2. Penerbitan dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

a. Penerbitan Sertifikat Tanah

Dalam desain hukum pertanahan Indonesia, Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat tata usaha negara yang diberi wewenang untuk melaksanakan tugas pemerintahan dengan mendaftarkan tanah dan dilanjutkan dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Pada saat yang sama, BPN juga berwenang membatalkan sertifikat hak atas tanah apabila terdapat cacat hukum administrasi dalam penetapannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN merupakan konsekuensi hukum dari berakhirnya pendaftaran tanah. Hal demikian disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dengan frasa "diberikannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Surat tanda bukti hak inilah yang dimaknai sebagai sertifikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Untuk memberikan suatu perlindungan hukum bagi

pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dari gugatan atau gangguan pihak lain, maka Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menggariskan bahwa bidang tanah yang diterbitkan dan diperoleh dengan itikad baik, maka dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu, pihak lain yang merasa keberatan dengan sertifikat tersebut tidak dapat mengajukan keberatan dan menuntut pembatalan. Ketentuan Pasal 32 ayat 2 tersebut dibuat untuk mengatasi kelemahan dalam sistem publikasi negatif, dimana pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat selalu menghadapi kemungkinan-kemungkinan akan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Ketentuan ini mengarah kepada sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN dilakukan melalui mekanisme pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu sendiri dibedakan menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar

berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 atau PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.²⁷

b. Pembatalan Sertifikat Tanah

Terhadap tanah-tanah yang telah bersertifikat karena alasan-alasan tertentu dapat dibatalkan oleh BPN sebagai lembaga yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut. Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat berupa alasan karena :

- a. cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau
- b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam ketentuan Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, merumuskan pengertian dari pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut

²⁷ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, 2020, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Hlm. 123-131

mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa cacat hukum administratif adalah: Kesalahan prosedur, Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, Kesalahan subjek hak, Kesalahan objek hak, Kesalahan jenis hak, Kesalahan perhitungan luas, Terdapat tumpang tindih hak atas tanah, Data yuridis atau data fisik tidak benar, serta Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Selanjutnya Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dinyatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang mempunyai kepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Pertanahan.²⁸

²⁸ Dwi Kusumo Wardhani, Tohadi, Frieda Fania, 2020, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Hlm. 136-137

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif / yuridis Normatif atau penelitian hukum dokrinal. Pada penelitian normatif, data sekunder sebagai bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pelaksanaan penelitian hukum normatif secara garis besar ditujukan kepada :²⁹

- a. Penelitian terhadap asas – asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sinkronisasi hukum.

Dalam hal penelitian hukum normatif, dilakukan penelitian terhadap peraturan perundang – undangan pokok agraria dan berbagai literatur yang berkaitan dengan permasalahan di dalam penelitian ini.

Studi keputusan meneliti keputusan baik oleh Pengadilan Negeri maupun oleh Badan Pertanahan Nasional

²⁹ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016, Hlm. 30

B. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Metode pendekatan normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal – hal yang bersifat teoritis yang mengangkat asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum agraria yang berkaitan dengan jual beli sertifikat hak milik tanpa akta jual beli.

C. Sumber Data atau Sumber Bahan Hukum

Secara umum, dalam penelitian dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan yang dikumpulkan, dikelompokkan dan kemudian di analisis. Data sekunder yang digunakan adalah data sekunder yang bersifat umum, yaitu data yang berupa tulisan – tulisan, data arsip, data resmi dan berbagai data lain yang dipublikasikan. Data sekunder tersebut diantaranya peraturan perundang – undangan, buku – buku, majalah, artikel atau bahan – bahan lain yang berhubungan dengan penelitian yang menunjang.

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan atau berbagai perangkat hukum, seperti Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan KUH Perdata.
2. Bahan hukum sekunder ialah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer atau tulisan para pakar hukum yaitu dalam buku – buku hukum yang berkaitan dengan pengaturan tentang badan hukum perseroan dan juga buku – buku tentang hukum agraria.
3. Bahan hukum tersier ialah bahan hukum yang akan menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus hukum dan kamus besar bahasa indonesia.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan melalui proses membaca, mempelajari, mengidentifikasi dan

mengklarifikasi bahan tersebut sehingga diperoleh bahan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

E. Analisa Data atau Bahan Hukum

Analisa data yang digunakan yaitu analisis kualitatif, yaitu menguraikan dan menginterpretasikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar untuk memperoleh jawaban singkat yang dirumuskan secara deduktif. Pengelolaan data ini menggunakan teknik analisis kualitatif. Berdasarkan analisis data kualitatif, maka hasil penelitian ini akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis, jelas dan rinci sehingga dapat diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan secara deduktif untuk menjawab pokok bahasan yang ada. Penarikan kesimpulan pada penelitian ini adalah penarikan kesimpulan dengan metode sifat analisis deskriptif. Penarikan kesimpulan ini yaitu menguraikan hal – hal yang bersifat umum lalu menarik kesimpulan yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian.³⁰ Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, Hlm. 112

tertentu dengan jalan menganalisisnya, serta melakukan pemeriksaan secara mendalam atas fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan masalah yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.