

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihak. Hak atas tanah yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>6</sup>

Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa : "atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat". atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan, hlm. 24.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: "atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".<sup>7</sup>

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa : "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan 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 penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi".

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai;
- e) Hak Sewa;
- f) Hak Membuka Tanah;

---

<sup>7</sup> UUPA, Pasal 4 ayat (1)

g) Hak Memungut Hasil Hutan;

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa: "Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha-Bagi-Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat".

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut harus mempunyai sifat sosial, yaitu hak yang

dalam Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa : “tiap-tiap warga negara Indonesia, baik Laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja.<sup>8</sup> Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

## **2. Macam-macam Hak Atas Tanah**

Hak Atas Tanah Bersifat Tetap Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu:

- a. Hak Milik (HM): Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan

---

<sup>8</sup> - - - - -

mengingat fungsi sosial.<sup>9</sup> Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.<sup>10</sup>

- b. Hak Guna Usaha (HGU): Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, *op.cit.* hlm 284

<sup>10</sup> *Konsep Mula dan Perubahan Hukum Agraria*, 2005, hal. 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Berdasarkan PP No.40 Tahun 1996 Pasal 8 ayat (1) Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.<sup>11</sup>

- c. Hak Guna Bangunan: Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 HGB diatur dalam Pasal 19 s/d Pasal 38. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya.<sup>12</sup>
- d. Hak Pakai (HP): Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 s/d Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

---

<sup>11</sup> - - - - -

- e. Hak Sewa: Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

Hak Atas Tanah Bersifat Sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA, Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, "seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan, namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus".

Oleh karena itu yang dimaksud dengan Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah :

- a. Hak gadai tanah/jual gadai/jual sende yaitu menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.
- b. Hak Usaha Bagi Hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi . . . . .

- c. Hak Sewa Tanah Pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.
- d. Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang empunya tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

Kewajiban-kewajiban yang terkandung Dalam Hak Atas Tanah. Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 4 ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan

Hak atas tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut antara lain:

- a. Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu kewajiban memelihara tanah dan mencegah kerusakannya.
- c. Khusus untuk tanah pertanian adanya ketentuan Pasal 10 UUPA yang memuat asas bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

Dalam menggunakan hak atas tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam). Pembatasan umum antara lain: tidak boleh merugikan atau mengganggu pihak lain, pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah, Dalam menggunakan hak atas tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam).<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, FH-Undip hlm. 50

## **B. Tinjauan Tentang Peralihan Hak atas Tanah**

### **1. Pengertian dan Sebab-Sebab Peralihan Hak atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.<sup>14</sup> Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena :

#### **a. Pewarisan tanpa wasiat**

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli warisnya, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pemegang hak ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya.

#### **b. Pemindahan hak**

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak,

---

<sup>14</sup> A. J. A. M. S. (1996). *Hukum Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

## **2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat, UUPA, dan KUHPerdara**

### **a. Jual Beli Menurut Hukum Adat**

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli harga (penuh/sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.<sup>16</sup>

Dalam hal jual beli yang pembayarannya belum lunas (sebagian) sisa harganya itu merupakan hutang pembeli kepada penjual. Jika pembeli tidak membayarnya, penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang dianggap telah selesai itu, maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat “:tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).

Selanjutnya suatu “jual beli” dalam hukum adat dilakukan di hadapan Kepala Desa yang bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut. Jadi Kepala Desa berperan

bukan hanya sekedar sebagai saksi saja, sehingga jual beli tersebut dapat dianggap “terang” karena masyarakat mengakui sahnya.<sup>17</sup>

Jual beli tanah secara hukum adat menurut Wiryo Projodikoro yaitu jual beli bukan hanya persetujuan belaka antara kedua belah pihak melainkan merupakan suatu penyerahan hak atas tanah atau benda dengan syarat membayar harga. Pada waktu diadakan persetujuan diantara kedua belah pihak biasanya secara hukum adat diberikannya panjar oleh pembeli kepada penjual dan ini dimaksudkan supaya ada kekuatan antara kedua belah pihak.<sup>18</sup>

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat, yaitu:<sup>19</sup>

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah di atas tanah itu, membuka tanah pertanian, mengubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak yaitu pada intinya peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Sementara jual beli tanah dalam hukum adat itu, antara lain:<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Effendi Bachtiar, 1982, *Kumpulan tulisan tentang hukum tanah*, Bandung, Alumni, hlm 30

<sup>18</sup> ----

### 1. Jual gade

Jual beli dalam hukum adat yang berarti bahwa penerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut hasil dari tanah tersebut. Penerima hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade, dan pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.

### 2. Jual lepas

Jual beli secara hukum adat yang berarti bahwa proses pemindahan hak atas tanah bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.<sup>21</sup> Dalam jual lepas dikenal istilah panjer yang diberikan oleh calon pembeli berfungsi sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli.

### 3. Jual Tahunan

Jual beli secara hukum adat yaitu suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya pengelolaan tanah sendiri sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan atau bersifat sementara waktu.<sup>22</sup>

## **b. Jual Beli Menurut UUPA**

Sejak berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 bangsa Indonesia telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional. Undang-undang

tersebut dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Di dalam pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA, karena dalam UUPA menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut adalah merupakan jual beli yang riil dan tunai.

Pelaksanaan dari jual beli itu sendiri sudah tidak lagi dihadapan Kepala Desa karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria sesuai Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997.

Dibuatnya akta jual beli tanah dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka jual beli tanah telah selesai dan selanjutnya peralihan hak atas tersebut oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyebutkan:

1. Hak atas tanah demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat hak atas tanah serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

### c. Jual Beli Menurut KUHPerdara

Di dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan pada Pasal 1457,1458,1459 yang memuat tentang jual beli tanah dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar. Akan tetapi sekalipun “jual beli” telah dianggap terjadi, namun atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lagi.

Jual beli tanah menurut Hukum Barat terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan yang lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya akta notaries, tapi jika hal yang kedua belum dilakukan maka status tanah tersebut masih tetap menjadi hak milik penjual.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Kartini Mulindi dan Gunawan Widjaja, *Sosi Hukum Hasta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah dan lain-lain*

### 3 Syarat-syarat Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Di dalam melakukan jual beli hak atas tanah para pihak diharuskan memenuhi syarat jual beli tanah, meliputi; syarat materiil dan syarat formil.<sup>24</sup>

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut.

##### 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

maksudnya yakni pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.

##### 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

maksudnya adalah yang berhak menjual suatu bidang tanah yakni pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

##### 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

maksudnya yaitu mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya, sebelum akta jual beli dibuat PPAT maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat akta yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda pembayaran biaya pendaftarannya.
- 2) Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

**C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Hak atas Tanah**

**1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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.

Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi :
  - a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan 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

Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberi sertifikat sebagai tandanya.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

yang sudah terdaftar. Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka untuk umum.

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.<sup>25</sup>

## 2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas :

- a. Asas sederhana; dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
- b. Asas aman; untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, 1997, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Isi dan

rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan,

- d. Asas mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka; bahwa setiap orang / pihak-pihak yang berkepentingan dapat untuk mengetahui atau memperoleh keterangan yang diperlukan berkaitan dengan data pendaftaran tanah yang ada.

### **3. Subyek dan Obyek Pendaftaran Tanah**

#### **a. Subyek Pendaftaran Tanah**

Sesuai yang ditentukan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa subyek pendaftaran tanah adalah Pemerintah. Pemerintah diwajibkan melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sedangkan yang menjadi subyek pendaftaran hak atas tanah adalah pemegang hak atas tanah sesuai ketentuan pasal 23 ayat (1) dan (2); pasal 32 ayat (1) dan pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dari uraian tersebut ditegaskan bahwa pendaftaran tanah

pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak yang bersangkutan<sup>26</sup>

b. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan
- 3) Tanah Wakaf
- 4) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- 5) Hak Tanggungan
- 6) Tanah Negara

Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah :

1. Turun temurun

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemiik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

2. Terkuat

<sup>26</sup> Efendi, Deaklan, 1993, *Dasar-Dasar Hukum Tanah*, Jakarta: Pradja

Artinya bahwa Hak Milik atas tersebut yang paling kuat di antara hak-hak lain atas tanah.

3. Terpenuhi

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4. Dapat beralih dan dialihkan

5. Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan

6. Jangka waktu tidak terbatas

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 dan Pasal 33 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 hektare dengan ketentuan bila luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Usaha lebih lanjut diatur dalam Pasal 2 - 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Guna Usaha adalah :

1. Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah negara untuk keperluan

perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

2. Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun
3. Luas minimum 5 Hektare jika luasnya lebih dari 25 Hektare harus mempergunakan teknik perusahaan yang baik
4. Dapat beralih dan dialihkan
5. Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 dan 39 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan lebih lanjut diatur dalam Pasal 21 - 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah :

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, cq. tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi
3. Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain

4. Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan

Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian pengolahan tanah dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak Pakai lebih lanjut diatur dalam Pasal 39 - 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Pakai adalah :

1. Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian yang meliputi tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik
2. Dapat diberikan oleh pemerintah maupun oleh sipemilik tanah
3. Dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
4. Dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
5. Hanya dapat dialihkan kepada pihak lain sepanjang dapat ijin pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik

6. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibeban Hak Tanggungan.
7. Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.

Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah negara dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh pemegang, juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga kepada si pemegang hak diberikan wewenang untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
4. Sedang pemberian hak atas bagian-bagian tanah tetap dilakukan oleh pejabat berwenang.
5. Menerima uang pemasukan / ganti rugi dan / atau wajib tahunan (Pasal 5 dan 6 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965).

Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Pengelolaan adalah :

- 1) Hak penguasaan atas tanah Negara
- 2) Untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang dan sebagian atas tanah tersebut diberikan kepada pihak ketiga sesuatu hak.
- 3) Kepada si pemegang hak diberikan beberapa wewenang termasuk

- 4) Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah dimaksud kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bebas dari hak tanggungan.
- 5) Apabila sebagian dari hak pengelolaan itu diberikan dengan hak milik kepada pihak ketiga, maka dengan sendirinya hak milik tersebut menjadi lepas dari hak pengelolaan dan / atau hapus, sejak hak milik tersebut didaftarkan pada Kantor Agraria kabupaten setempat.

#### **4. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan:

- a. Apa yang didaftar;<sup>27</sup>
- b. Bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya;
- c. Bentuk tanda bukti haknya

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ada 2 sistem yang dipakai, yaitu:

##### **1) Sistem Pendaftaran Akta ( Registration of Deeds)**

Dalam sistem ini, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem ini PPT bersikap pasif. Setelah dibubuhi tanda pendaftaran diserahkan kepada pemegang haknya yang

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Dasar-Dasar Hukum Tanah*, Jakarta: Pradja, 1987, hal. 100.

baru sebagai tanda bukti haknya. Di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) disimpan salinannya yang terbuka untuk umum.

Untuk pembeli selaku pemegang haknya yang baru dan kreditur selaku pemegang *hypothek* dibuatkan *grosse* aktanya, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya<sup>28</sup> (penerapannya dalam Pasal 224 RIB). Contoh negara yang menggunakan sistem ini adalah Belanda dan wilayah Hindia Belanda bagi pendaftaran hak-hak barat.

Tiap terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan "title search", yaitu meneliti akta-akta sebelumnya, yang bisa memakan waktu dan biaya karena diperlukan bantuan ahli.

## 2) Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*)

Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus melakukan title search terlebih dahulu. Torrens pernah menjabat Registrar General of Deeds di Adelaide (South Australia) pada tahun 1853. Dalam kedudukannya sebagai pejabat tertinggi pendaftaran

tanah itu Torrens menciptakan sistem "*registration of title*", yang kemudian dikenal dengan Sistem Torrens.

Dalam sistem ini setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan di kemudian hari juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, akta merupakan sumber datanya.<sup>29</sup>

Untuk sistem pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam bahasa Inggris disebut register. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut buku tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan.

Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam

buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif.

Dalam sistem ini buku tanah disimpan di Kantor PPT dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register (*certificate of title*).

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat bukit tanda hak yang didaftar.<sup>30</sup>

Hal ini bisa dilihat di Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang

---

<sup>30</sup> Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

Dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (Pasal 13). Semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertifikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertifikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

Menurut Boedi Harsono sistem publikasi pendaftaran tanah mempermasalahkan :<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal. dan

1. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan.
2. Sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di Kantor PPT atau yang tercantun dalam surat bukti tanda hak yang diterbitkan atau didaftarkan oleh PPT, jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar.

Pada garis besarnya dikenal 2 sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu :

#### 1) Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak.<sup>32</sup>

Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (“Title by registration”, “The Register is everything”).

Dengan menggunakan sistem ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang yang beritikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, yaitu apa yang disebut *indefeasible title* (hak yang

tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam register. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Data yang dimuat dalam register mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

## 2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem ini bukan pendaftaran yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli melainkan sahnya perbuatan hukum yang dilakukan. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru.

Dalam sistem ini berlaku *asas nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai sendiri. Maka data yang disajikan tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Jadi biarpun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat

Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi yang negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan slat bukti yang kuat.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

## 5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah terdiri dari :

### a. Pendaftaran Tanah Pertama Kali ( *Initial Registration* )

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tadinya tanah belum terdaftar masih petuk pajak kemudian dilakukan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah pertama kali terbagi :

#### 1) Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah

untuk pertama kali yang dilakukan secara sistematis dan teratur.

meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau misal.

Pendaftaran tanah ini dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>33</sup>

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali, meliputi :

- a) pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b) pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c) penerbitan sertipikat;
  - 1) penyajian data fisik dan data yuridis, dan
  - 2) penyimpanan daftar umum dan dokumen

---

<sup>33</sup> Effendi, *Dasar-Dasar Pendaftaran Tanah*, Bandung, 1992, hal. 100.

b. Pemeliharaan Data Tanah (Maintenance)

Setiap terjadi perubahan atas tanah harus didaftarkan. Dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar.<sup>34</sup>

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah ini meliputi :

- a) Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
- b) Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang melalui lelang
- c) Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena pewarisan
- d) Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- e) Pemeliharaan data karena pembebanan hak
- f) Pemeliharaan data karena pembebasan hak

tanah

- g) Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
  - h) Pemeliharaan data karena pembagian hak bersama
  - i) Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
  - j) Pemeliharaan data karena perubahan nama
  - k) Pemeliharaan data berdasarkan Putusan atau Penetapan Ketua Pengadilan
  - l) Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah
- Pemeliharaan data karena pemindahan hak dengan jual beli termasuk dalam Pemeliharaan data karena pemisahan dan penggabungan bidang tanah