

**ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARAN HAKNYA DI
KANTOR PERTANAHAN**

(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)

SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan
Ujian Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Oleh:

CHRISTIANY R. TAMBUNAN

09.840.0041



**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2014**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul “ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAN PENDAFTARAN HAKNYA DI KANTOR PERTANAHAN (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)”.

Di dalam menyelesaikan skripsi ini, telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan Sekertaris Seminar outline Penulis
- Bapak Taufik Siregar, SH, M.Hum. Selaku Ketua dan Dosen Pembimbing I Penulis
- Bapak Abi Jumroh Harahap, SH., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
- Bapak dan Ibu Dosen serta semua unsur staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum di Universitas Medan Area

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

khususnya Tahun 2009 Malam.

Pada kesempatan ini juga penulis mengucapkan rasa terima-kasih yang tiada terhingga kepada Ayahanda S. Tambunan dan Ibunda M. Nababan, semoga kebersamaan yang kita jalani ini tetap menyertai kita selamanya. Juga untuk adik-adik tersayang Dwi Irianti F. Tambunan, Oktoviani Trihandini Tambunan dan Grace Benedita Tambunan. Serta sahabat-sahabatku Reinhart Julian Afero Sinaga, Erny Elisabeth Siregar, Yunita Manurung dan Fitri Inda Sari yang selalu mendukung dan mendoakan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Serta pihak Kepala Kantor Pertanahan di Kota Medan yang telah memberikan kesempatan untuk dapat memperoleh data dan mengkaji lebih dalam mengenai pendaftaran tanah yang belum bersertipikat. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu oleh penulis

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Februari 2014

Penulis

CHRISTIANY R. TAMBUNAN
NPM : 09 840 0041

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR LAMPIRAN	v
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	8
B. Alasan Pemilihan Judul	10
C. Permasalahan	10
D. Hipotesa	10
E. Tujuan Penelitian	12
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH.....	15
A. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah.....	15
B. Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria	17
C. Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria	20
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH.....	27
A. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	27
B. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	31

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24



C. Tata Cara Jual Beli Hak Atas Tanah

BAB IV. ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM

BERSERTIPIKAT 42

A. Mekanisme Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat 42

B. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat 47

C. Hambatan dan Kendala Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat..... 56

BAB V. PENUTUP..... 59

A. Kesimpulan..... 59

B. Saran..... 60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



ABSTRAKSI

ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH BELUM BERSERTIPIKAT DAN PENDAFTARAN HAKNYA DI KANTOR PERTANAHAN (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)

CHRISTIANY R. TAMBUNAN
NPM : 09.840.0041

Tanah adalah harta benda yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Karena itu jual beli tanah adalah salah satu cara peralihan hak atas tanah, baik untuk tanah yang belum bersertipikat maupun tanah yang bersertipikat. Menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah guna pendaftaran tanah tersebut.

Dalam prakteknya jual beli tanah masih menggunakan Hukum Adat. Sebagian masyarakat melakukan jual beli tanah secara lisan atas dasar saling mempercayai dan secara tertulis dibawah tangan. Sebagian masyarakat menggunakan cara tunai dan terang yaitu melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat dengan surat adat atau semacamnya yang dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Lurah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme jual beli tanah yang belum bersertipikat, untuk mengetahui proses pendaftaran tanah yang belum bersertipikat dan untuk mengetahui hambatan dan kendala dalam proses pendaftaran atas hak. Metode penelitian ini menggunakan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana dan juga bahan-bahan kuliah dan juga Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi kantor pertanahan kota medan.

Proses jual beli tanah yang belum bersertipikat pada saat ini akan menjadi kendala sebagai pembuktian atas kepemilikan suatu hak atas tanah, dikarenakan tidak adanya bukti yang kuat untuk membuktikan kepemilikan. Mekanisme jual beli tanah jadi akan sangat sulit dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi ada baiknya masyarakat harus membuat dan mendaftarkan tanahnya agar memiliki sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat.

BAB I

PENDAHULUAN

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah.

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan karena disinilah setiap orang bercocok tanam, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan berketurunan, beranak, bercucu yang akhirnya tanah pula tempat orang dikuburkan setelah orang meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir, sehingga dalam masyarakat adat tanah memiliki sifat religius.

Mengingat bahwa hubungan religius antara orang Indonesia dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tetapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan adat.

Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan penting dalam hukum adat yaitu :

a. Karena sifatnya :

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang tanah malah lebih menguntungkan, contohnya :sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom. Tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetapi berwujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena fakta :

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

- Merupakan tempat tinggal persekutuan
- Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- Merupakan pola tempat tinggal dagang-dagang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.

Menurut realitas warga desa digolongkan atas dasar hubungannya dengan tanah juga atas dasar ini warga desa turut ambil bagian dalam pemerintah desa, seperti hanya pemilik tanahlah yang dahulu kala boleh memilih anggota Pemerintah Desa dan mempunyai tanggung jawab yang lebih besar terhadap desa dari pada yang bukan pemilik tanah. Sistem masyarakat hukum yang terendah. Demikian ini menunjukkan sifat agraris dari masyarakat kita.²

Hukum mengenai tanah di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat Kolonial sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah – tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang tentu akan berbeda pula mengenai peralihannya, dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Akibat zaman penjajahan terjadi perlakuan yang tidak wajar terutama pada hukum agraria terjadi dualisme, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan eropa atau yang dipersamakan, mendapat

¹ Soerojo Wignjodipuro, 1982. "Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat", Gunung Agung, Jakarta. Hal. 197

² Imam Sutiknyo, 1987. "Proses Terjadinya UUPA", Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta. Hal. 57

jaminan yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut.³

Terhadap tanah-tanah hak adat diatur menurut hukum adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.⁴

Demikian pula dalam hal peralihan hak atas tanah khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan eropa yang berlaku untuk jual beli tanah adalah hukum perdata. Sedangkan bagi golongan masyarakat pribumi, jual beli tanah berdasarkan hukum adat.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dikenal lembaga hukum jual beli tanah, ada yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh Hukum Adat yang tidak tertulis.⁵

Dengan semakin kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia , menyebabkan diundangkannya peraturan dan dasar-dasar pokok agraria dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yang lebih populer dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang tepat pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan sejarah penting dalam perkembangan dan pembaharuan pertanahan di Indonesia.

³ Ibid. Hal.58

⁴ Ibid. Hal.59

⁵ Boedi Harsono I, 2008 "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Jsi dan Pelaksanaannya*" Djambatan., Jakarta. Hal.27

Adapun tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana disebutkan dalam penjelasan umumnya yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur ekonomi.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan (politis).
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak tanah bagi seluruh rakyat (hukum).

Menurut Boedi Harsono dalam hukum adat jual beli tanah bukan perbuatan melawan hukum yang merupakan apa yang disebut perjanjian obligator. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.⁶

Bahwa jual beli tanah yang berlaku sekarang ini adalah berdasarkan konsepsi jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat dewasa ini, khusus di bidang pertanahan menyebabkan nilai ekonomi dari tanah semakin tinggi dan menyebabkan status hak atas tanah semakin penting, karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah dan memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga masalah pembuktian hak tersebut juga menjadi semakin penting, karena sekarang yang mempunyai alat bukti yang kuat atas

⁶ Ibid. Hal. 29

status tanah yang dimilikinya, tentu akan terjamin pula kepastian hukumnya atas tanah tersebut.

Demikian pula bila tanah tersebut akan dialihkan kepada pihak lain, kedua pihak merasa yakin tidak akan terjadi sengketa dikemudian hari mengenai tanah tersebut, disamping akan memudahkan dalam tata cara dan proses penjualan tanah tersebut. Mengenai peralihan tanah itu, tidak hanya pihak penjual dan pihak pembeli yang berkepentingan, bahkan ada pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut akan memperoleh keterangan secara lebih mudah dan tidak timbul keragu-raguan lagi.

Kepemilikan tanah tidak hanya menyangkut jangka waktu yang panjang, tapi juga menyangkut kepentingan pihak lain, maka tidak adanya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut terbilang cukup panjang dan mahal.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 UUPA.

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap kali terjadi perubahan kepemilikan hak atas tanah dan perubahan status hak atas tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan hak tersebut adalah Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) dan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan.

Demikian pula dalam hal transaksi jual beli tanah, maka setelah dilakukan pembayaran tunai oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli tersebut, maka setelah akta jual beli ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak pembeli saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari PPAT harus menyerahkan berkas-berkas transaksi tersebut untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.

Peranan Kepala Desa (dalam hukum adat) sekarang ini digantikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dilakukan jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang butuh akan bukti-bukti yang kuat dan luas sifatnya.⁷

Dalam hal ini sering terjadi kesalahpahaman ataupun kesimpang siuran tentang tata cara jual beli tanah yang belum bersertipikat, yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahkan sebahagian tidak sesuai dan menyimpang dari hukum adat yang sejak dahulu telah menjadi pedoman hidup bagi masyarakat adat atau penduduk asli Indonesia dalam jual beli tanah.

Tanah yang belum bersertipikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Tanah tersebut pada umumnya tidak mempunyai alat bukti tertulis selain bahwa tanah tersebut secara nyata (*de facto*)

⁷ I.G.N. Sugangga, 1994. "Pengantar Hukum Adat", Universitas Diponegoro Semarang. Hal. 146

berada didalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada dirumah diatasnya atau ditanami dengan tanam tumbuh (tanah ladang).

Kalaupun ada tanah yang mempunyai alat bukti tertulis, itupun berupa pembayaran pajak bumi dan bangunan, yang harus dibayar pemilik setiap bulan. Simpang siur tentang tata cara jual beli tanah dapat dilihat dengan mudahnya transaksi tersebut.

Pertama, disini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas saling percaya dan pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selembar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepakati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Kedua cara diatas menunjukkan bahwa masyarakat dalam melakukan jual beli tanah yang belum bersertipikat tidak mempunyai pedoman secara legal bahkan seolah-olah mereka tidak mengetahui tata cara yang menjadi aturan hukum bahkan juga tidak memperdulikan aturan hukum adat yang pernah menjadi pedoman kehidupan bermasyarakat. Ironisnya masyarakat menganggap tata cara

yang mereka lakukan sah-sah saja, padahal jual beli tanah yang seperti itu disamping diragukan keabsahannya secara hukum juga mudah sekali menimbulkan sengketa, karena selain pihak penjual dan pihak pembeli yang tahu tentang adanya jual beli tersebut, maka pihak lain yang merasa berkepentingan tidak tahu dasar/alas hak terjadinya perpindahan kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan hak atas tanah harus didaftarkan ini adalah kenyataan mengenai keadaan tanah-tanah di Indonesia, tanah-tanah yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan bagi tanah yang sudah didaftarkan akan ditemukan banyak hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi untuk tanah yang belum didaftarkan akan ditemukan banyak hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut.⁸ Hal ini yang melatarbelakangi penulis untuk mengambil penyusunan skripsi tentang aspek hukum jual beli tanah belum bersertipikat dan pendaftaran haknya pada kantor pertanahan dalam hal ini khusus di kota medan.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Dalam penulisan skripsi ini adapun judul yang diajukan penulis adalah Aspek Hukum Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftaran Haknya Di kantor Pertanahan (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan). Agar tidak menimbulkan penafsiran dan pengertian yang berbeda-beda terhadap judul skripsi ini maka penulis akan menguraikan pengertian dari judul skripsi yang dimaksud secara etimologi (kata per kata), yaitu :

⁸ Bachtiar Effendie, 1993. "Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya" Alumni Bandung, Hal. 12

- Aspek adalah telaah dari sudut pandang peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹
 - Hukum adalah peraturan yang dibuat oleh penguasa (pemerintah) atau adat yang berlaku bagi semua orang di suatu masyarakat (negara).¹⁰
 - Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹¹
 - Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.¹²
- Pasal 723 KUH Perdata : pemilik tanah tak berkewajiban memperbaiki sesuatu kerusakan. Sebaiknya pengusahalah berkewajiban memelihara tanah dalam usahanya dan melakukan perbaikan akan segala kerusakan biasa. Ia boleh memperbaiki tanah itu dengan mendirikan gedung-gedung diatasnya, dengan membukanya atau menanaminya.
- Belum bersertipikat adalah belum memiliki memiliki surat keterangan berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti suatu kejadian secara otentik.
 - Studi pada kantor pertanahan kota medan adalah tempat diadakannya penelitian.

Dengan demikian maka dapatlah jelas tentang makna dan pengertian dari judul skripsi penulis dan dikatakan bahwa pembahasan skripsi penulis ini adalah tentang aspek hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat dan pendaftaran haknya pada kantor pertanahan.

⁹ W.J.S. Poerwadarminta, 2004. "*Kamus Umum Bahasa Indonesia*", PN.Balai Pustaka, Jakarta. Hal 380

¹⁰ Sudarsono, 2007. "*Kamus Hukum*", Rineka Cipta, Jakarta. Hal. 167

¹¹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹² Sudarsono *Op Cit* Hal.483

B. Alasan Pemilihan Judul

Pada saat sekarang ini sering kali masyarakat melakukan jual beli tanah yang belum memiliki hak atas tanah resmi yang telah didaftarkan pada kantor pertanahan, karena alasan ini maka alasan penulis melakukan pemilihan dari judul tersebut adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme jual beli tanah belum bersertipikat.
2. Untuk mengetahui proses pendaftaran hak atas tanah belum bersertipikat.
3. Untuk mengetahui hambatan dan kendala proses pendaftaran hak atas tanah.

C. Permasalahan

Dalam suatu penulisan suatu karya ilmiah pasti akan ada permasalahan yang akan dibahas dalam pemaparan dan pemahaman isi penulisan. Adapun permasalahan dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme jual beli tanah belum bersertipikat ?
2. Bagaimana proses pendaftaran hak atas tanah belum bersertipikat ?
3. Bagaimana hambatan dan kendala proses pendaftaran hak atas tanah ?

D. Hipotesa

Dalam sistem berfikir yang teratur, maka hipotesa sangat perlu dalam melakukan penyidikan suatu penulisan skripsi jika ingin mendapat suatu kebenaran yang hakiki. Hipotesa dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau

kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.¹³ Dalam hal ini penulis juga akan membuat hipotesa. Adapun hipotesa penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Mekanisme jual beli tanah yang belum bersertipikat adalah dengan kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, sepakat mengenai harga. Selanjutnya dilakukan dihadapan PPAT agar adanya akta jual beli yang sah dan memiliki kekuatan hukum atas bukti peralihan hak atas tanah tersebut, yang dapat dilihat oleh saksi-saksi.
2. Proses pendaftaran tanah yang belum bersertipikat harus sesuai ketentuan yang ada yaitu mengisi blanko pengajuan permohonan hak atas tanah yang telah disediakan Kantor Pertanahan, melampirkan alas hak penguasaan tanah secara beruntun yaitu : surat pernyataan penyerahan hak, atau surat pernyataan waris atau surat pernyataan asal tanah, identitas pemohon berupa KTP, foto copy pembayaran PBB tahun berjalan serta menyiapkan biaya. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang ada di Kantor Pertanahan.
3. Hambatan dan kendala proses pendaftaran hak atas tanah adalah tidak adanya surat tentang bukti kepemilikan hak atas tanah atau surat pernyataan tentang dari mana asal tanah tersebut, dan juga karena sekarang tentang pendaftaran tanah sangat penting akan melalui proses yang panjang dan waktu yang lama.

¹³ Samsul Arifin, 2012. "*Metode Pemulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*", Medan

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan yang dilakukan adalah:

1. Sebagai penambah pengetahuan penulis sendiri dibidang ilmu hukum keperdataan tentang jual beli tanah yang belum bersertipkat dan pendaftaran haknya di kantor pertanahan.
2. Sebagai sumbangsih kepada masyarakat agar dapat membaca dan mengetahui tentang pentingnya membuat sertipikat untuk hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sangat kuat dan nyata.
3. Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

F. Metode Penelitian

Untuk baiknya suatu karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, demikian juga dengan penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk memperoleh data-data maupun bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini setidak-tidaknya dapat lebih dekat kepada golongan karya ilmiah yang baik.

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana dan juga bahan-bahan kuliah.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi kantor pertanahan kota medan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penyusunan dan pembahasan skripsi ini, penulis membuat suatu sistematika penulisan secara teratur yang terdiri dari beberapa bagian yang mempunyai hubungan yang erat antara yang satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan atau gambaran isi tersebut dibagi dalam beberapa bab, dan diantara bab-bab itu terdiri pula atas beberapa sub bab. Adapun susunannya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Didalam bab ini diuraikan mengenai pendahuluan pengantar yang mengantarkan kita menuju uraian-uraian selanjutnya. Pendahuluan ini Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH

Bab ini merupakan bab kelanjutan dari bab sebelumnya. Bab ini pada dasarnya hanya membahas pokok sebagaimana judul babnya. Bab ini secara teoritis akan membahas hal-hal yang berhubungan Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah, Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, dan Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.

BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Bab ini merupakan bab kelanjutan dari bab sebelumnya. Bab ini pada dasarnya hanya membahas pokok sebagaimana judul babnya.



Dalam Bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Jenis-Jenis Hak Atas Tanah, dan Tata Cara Jual Beli Hak Atas Tanah .

BAB IV : ASPEK HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT

Bab ini merupakan bab kelanjutan dari bab sebelumnya. Bab ini pada dasarnya hanya membahas pokok sebagaimana judul babnya.

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang : Mekanisme Jual Beli Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat, Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat, dan Hambatan dan Kendala Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat .

BAB V : PENUTUP

Berisikan dari rangkuman yang merupakan simpulan dari seluruh pembahasan yang dilakukan. Juga saran-saran yang merupakan sumbangsih pemikiran penulis.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH

A. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Dalam membicarakan jual beli tanah, maka harus diketahui terlebih dahulu pengertian tanah dan dasar hukum tanah itu sendiri.

“Menurut geologis agronomis pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas sampai bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan kukus, dan lapisan dalam”.¹⁴

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal, dan lain-lain).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan defenisi tanah, sesuai dengan Pasal 4 (empat) yang menyebutkan, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Sehingga secara yuridis pengertian tanah adalah permukaan bumi.

¹⁴ AP Perlindungan, 1973. *“Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA”*, Alumni. Bandung., Hal. 35

Selanjutnya penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) menegaskan, bahwa : dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh seseorang.

Pengertian hak ulayat menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 adalah : kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun yang tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Pengertian Tanah Ulayat menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.

Antara hak atas tanah perorangan dengan hak ulayat ada hubungan timbal balik, artinya lebih intensif hubungan antara individu dengan tanah yang bersangkutan, makin lebih teganglah, lebih kurangnya kekuatan berlakunya hak ulayat persekutuan terhadap tanah dimaksud; tetapi sebaliknya apabila hubungan individu dengan tanah tersebut menjadi makin lama makin kabur, karena misalnya, tanah itu kemudian ditinggalkan olehnya ataupun tanah itu kemudian tidak/kurang dipeliharanya, maka tanah dimaksud kembali masuk dalam kekuasaan hak ulayat persekutuan.¹⁵

¹⁵ Soerojo *Op Cit* Hal. 239

B. Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem hukum barat bagi golongan eropa dan sistem hukum adat bagi golongan pribumi.

AP Parlindungan menyebutkan bahwa, "sebelum berlakunya UUPA, negara kita masih terdapat dualism dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar hukum bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat".¹⁶

Boedi Harsono menjelaskan secara lebih terperinci bahwa :

"Dalam hukum barat, dilakukannya jual beli tanah tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, penyerahan yuridis tersebut dilakukan dihadapan Notaris dan wajib didaftarkan pada Pejabat Balik Nama (*overschrijvings ambtenaar*).¹⁷

Dalam hukum adat, jual beli tanah pada dasarnya mempunyai syarat terang dan tunai, maksudnya adalah jual beli dilakukan dihadapan kepala desa dan pembeli menbayar harga tanah secara tunai kepada penjual sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli.

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 membayar harga (walaupun

¹⁶ AP Parlindungan *Op Cit* Hal. 40

¹⁷ Boedi Harsono *Op Cit* Hal. 28

baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.¹⁸

Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/kongkrit/terang/nyata artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara kongkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek dengan sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun separuh dari harga yang telah ditentukan). Jual beli menurut hukum adat dilakukan dimuka kepala adat yang bertindak sebagai saksi dan menjamin jual beli sah.

“Sehingga dikatakan bahwa jual beli tanah menurut Hukum Adat itu bersifat terang, nyata (kongkrit), dan bersifat tunai (kontan)”.¹⁹

Sehingga dengan pendapat diatas, Boedi Harsono mengatakan bahwa, “jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama, maka jual beli tanah menurut Hukum Adat ini pengaturannya termasuk dalam Hukum Tanah”.²⁰

Dalam jual beli tanah, sistem hukum barat dengan sistem hukum adat mempunyai perbedaan, yaitu :

¹⁸ Ibid, Hal. 30

¹⁹ K. Wantjik Saleh, 1977. *"Hak Anda Atas Tanah"*, Ghalia Indonesia, Jakarta. Hal. 30

²⁰ Boedi Harsono *I Op Cit* Hal.29

1. Objek tanah yang berbeda, untuk sistem hukum barat, tanah dengan hak barat yaitu hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, dan lain-lain. Sedangkan sistem hukum adat, tanah hak adat yang sebahagian besar tidak mempunyai bukti tertulis.
2. Subjek/Pemilik hak atas tanah. Sistem hukum barat, tanah-tanah tersebut dimiliki oleh golongan eropa atau yang dipersamakan dengan itu, contohnya golongan pribumi yang menundukkan diri dengan sukarela pada hukum barat dan golongan timur asing. Dan sistem hukum adat, tanah dimiliki oleh golongan pribumi yang hidup turun temurun diatas tanah tersebut, meninggal dan menggantinya yang banyak tersebar dipelosok-pelosok desa.
3. Cara pelepasan haknya. Sistem hukum barat, jual beli tanah sebagai bentuk dari perjanjian konsensual dan obligator yang menggunakan dua cara penyerahannya, yaitu penyerahan nyata yang belum menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dan penyerahan yuridis yang memindahkan hak milik atas tanah, dalam hal ini setelah jual beli tersebut didaftarkan pada Pejabat Balik Nama. Sementara itu sistem hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum dimana setelah pembayaran tunai dilakukan oleh pembeli kepada penjual, maka hak atas tanah tersebut secara otomatis sudah berpindah dari penjual kepada pembeli, disini tidak ada pendaftaran tanah seperti pada sistem hukum barat.

C. **Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria**

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka terjadi perubahan secara fundamental atau mendasar didalam sistem hukum nasional seperti dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa, “Undang-Undang Pokok Agraria menciptakan hukum agraria nasional berstruktur tunggal, yang seperti dinyatakan pada bagian berpendapat serta penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya, sebahagian terbesar rakyat Indonesia”.²¹

Boedi Harsono menyebutkan, “bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUH Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis”.²²

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, pengertian jual beli yaitu “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.²³

Selanjutnya R. Soebekti menyebutkan bahwa, “penyerahan barang tidak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah akta transport dalam register tanah didepan Pegawai Balik Nama”.²⁴ Tetapi tentang jual beli tanah juga dapat dilakukan bagi para pihak yang melakukan, hanya saja sebagai pembuktiannya harus dilakukan didepan Pejabat yang berwenang untuk itu, misalnya saja Pejabat

²¹ Ibid Hal. 23

²² Ibid. Hal. 27

²³ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁴ R. Soebekti, 1979 “*Hukum Perjanjian*”, PT. Intermasa, Jakarta. Hal. 79

Pembuat Akta Tanah yang berhak membuat akta jual beli dan sebagai saksi menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dan transaksi pembayaran

Mengenai pengertian jual beli tanah, setiap orang memiliki pendapat dan pandangan yang berbeda-beda, jual beli tanah zaman dulu dengan zaman sekarang yang semakin berkembang. Harun Al Rasyid mengatakan bahwa, “pengertian jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yaitu dari penjual kepada pembeli”.²⁵

Demikian juga dengan jual beli tanah, yang menggunakan ketentuan UUPA juga berdasarkan Hukum Adat, seperti ketentuan Pasal 26 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa jual beli, hibah, penukaran, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.²⁶

Menurut Saleh Adiwinata bahwa, “bila kita perhatikan jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria dengan membandingkan caranya dalam jual beli sesuai dengan Hukum Adat sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai si pembeli menjadi pemilik hak atas tanah berbeda sekali, juga formalitas lainnya lebih mirip kepada jual beli tanah *eigendom* dulu dari pada jual beli tanah dengan hak milik Indonesia”.²⁷

Pernyataan diatas disebabkan kalau sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, jual beli hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa, maka menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat 2 mengatakan. kecuali ada keadaan-keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan, dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak

²⁵ Harun Al Rasyid, 1987. “*Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*”, Ghalia Indonesia, Jakarta. Hal. 50

²⁶ Ibid. Hal. 13

²⁷ Saleh Adiwinata, 1976. “*Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*”, Alumni, Bandung.

milik, yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.²⁸

Setiap orang tentu memiliki pendapat yang berbeda-beda tentang perubahan zaman kehidupan manusia, tentang kebutuhan manusia, juga tentang perkembangan yang semakin modern, yang semakin lama para masyarakat terus mengikuti perkembangan zaman tersebut tanpa tahu efek atau kensekensi hal tersebut.

Berbeda dengan pendapat Saleh Adiwinata adalah pendapat Boedi Harsono bahwa, “dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual beli misalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakekatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifatnya dan cirinya sebagai perbuatan yang rill dan terang.”²⁹

Dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai hubungan jual beli tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Hukum Adat, Harun Al Rasyid mengatakan bahwa, “jual beli dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah jual beli yang sesuai dengan

²⁸ Boedi Harsono I *Op Cit* Hal. 539

²⁹ *Ibid* Hal. 208

Hukum Adat, yaitu dibayar tunai, karena tanpa dilakukan pembayaran tersebut, maka tidak akan terjadi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak akan memperoleh akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berarti tidak adanya pemindahan hak atas tanah secara hukum menurut ketentuan yang berlaku”.³⁰

Berbeda dengan pendapat diatas Saleh Adiwinata mengatakan bahwa, “tidak mungkin hak itu kita anggap berpindah ke pembeli pada waktu akta dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan haknya hanya masih disetujui oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk juga setelah pembeli mendapat ijin, hak atas tanah dapat dianggap telah beralih, namun peralihannya itu beumlah berlaku pada pihak ketiga”.³¹

Senada dengan pendapat Saleh Adiwinata adalah Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa, “dilihat dari sistem pemindahan hak dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), saat lahir hak (kebendaan) adalah pada saat pendaftaran”.³²

Dalam jual beli tanah pada saat sudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka yang penting diperhatikan adalah:

1. Subjek dalam jual beli tanah adalah warga Negara Indonesia (Pasal 9 UUPA);
2. Objek dalam jual beli tanah adalah :
 - a. Tanah dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, untuk tanah yang sudah bersertipikat.
 - b. Untuk tanah yang belum bersertipikat dengan bentuk :

³⁰ Harun Al Rasyid *Op Cit* Hal.36

³¹ Saleh Adiwinata *Op Cit* Hal.33

³² Mariam Darus Badruzaman, 1980. “*Bab-Bab Tentang Hypotek*”, Alumni, Bandung.

- i. Tanah yang sudah didaftarkan menurut peraturan sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 meliputi :
 - Grose Akta hak *eigendom* yang diterbitkan oleh Pejabat Balik Nama'
 - Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1959.
- ii. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar, tetapi karena perbuatan atau peristiwa hukum tertentu, maka didaftarkan yaitu :
 - Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tanahnya belum dibukukan.
 - Akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
 - Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang tanahnya sudah dibukukan, tapi belum didaftarkan.
 - Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil pemerintah.
 - Pajak, girik, pipil, ketitir, dan verponding Indonesia.
 - Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor peayanan pajak bumi dan bangunan.
 - Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/ kelurahan.
- iii. Tanah Indonesia yang belum pernah didaftarkan dan belum wajib didaftar.

Tata cara jual beli sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 adalah :

1. Pihak penjual dan pembeli harus mempersiapkan berkas-berkas dokumen yang diperlukan untuk jual beli tanah tersebut yaitu :
 - a. Golongan I, yaitu dokumen status tanah.
 - b. Golongan II, yaitu identitas penjual dan pembeli dan perbutan hukum atas tanah.
 - c. Golongan III, yaitu dokumen-dokumen lain.
2. Kemudian penjual dan pembeli menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan akta jual beli, untuk itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bertindak sebagai berikut :
 - a. Untuk tanah yang belum bersertipikat, "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan di jual memang hak milik penjual dan berwenang menjualnya".³³

Menurut Harun Al Rasyid bahwa :

"Fungsi akta merupakan sesuatu yang penting bila ia dihubungkan dengan pemindahan hak milik seseorang terhadap sesuatu barang tertentu yang menjadi miliknya, karena akta jual beli tanah mempunyai sifat-sifat yang dimiliki oleh akta otentik, maka mempunyai kekuatan pembuktian formal, artinya para pihak memang benar-benar telah menerangkan apa yang telah diterangkan dalam akta tersebut adalah benar berlaku terhadap pihak ketiga".³⁴

³³ Effendi Perangin-angin, 1987. "Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)", CV. Rajawali, Jakarta. Hal.18

³⁴ Harun Al Rasyid, *Op Cit* Hal. 66

Sedangkan M.Yahya Harahap berpendapat bahwa, “tujuan akta jual beli tanah hanya sekedar mensejajari jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan yuridis disamping penyerahan nyata”.³⁵

- b. Untuk tanah yang sudah bersertipikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli maka harus meneliti :
 - Sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan tentang sesuai atau tidak dengan arsip data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan.
 - Adanya pernyataan dari penjual bahwa bidang tanah tidak berada dalam sengketa.
3. Untuk selanjutnya setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar³⁶.

³⁵ M.Yahya Harahap, 1982. “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”, Alumni, Bandung. Hal.182

³⁶ Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengertian 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 pendaftaran, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian diatas bahwa, "kata-kata *suatu rangkaian kegiatan* menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berurutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat".³⁷

Selanjutnya beliau berkata bahwa, "kata *terus-menerus* menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya".³⁸

Data tersebut harus tetap dipelihara bilamana terjadi perubahan, baik perubahan terhadap subjeknya dikarenakan adanya perbuatan hukum atas tanah tersebut seperti pewarisan, jual beli, hibah, wakaf, dan lain-lain, maupun

³⁷ Boedi Harsono I, *Op Cit* Hal. 72-73

³⁸ *Ibid*

perubahan yang terjadi pada objeknya, yaitu bilamana terjadi perubahan status hak atas tanah tersebut.

Boedi Harsono melanjutkan pernyataan bahwa, “kata *teratur* menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum”.³⁹

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah Bachsan Mustafa berpendapat bahwa, “pendaftaran tanah akan melahirkan sertipikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subjeknya) maupun identitas tanahnya”.⁴⁰

Bachtiar Effendi menyebutkan ada dua tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun masyarakat.
2. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.⁴¹

K. Wantjik Saleh juga berpendapat bahwa, tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi mengenai :

1. Letak, batas dan luas tanah.
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
3. Pemberian berupa surat sertipikat.⁴²

Demikian pula Hrun Al Rasyid berpendapat bahwa, “tujuan pendaftaran tanah adalah terciptanya kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum

³⁹ Ibid

⁴⁰ Bachsan Mustafa, 1984. “*Hukum Agraria Dalam Perspektif*”, Remaja Karya CV. Bandung, Hal. 58

⁴¹ Bachtiar Effendi, Op Cit Hal. 21

⁴² K. Wantjik Saleh, Op Cit Hal. 59

menyangkut bidang keagrarian, khusus mengenai pemilikan dan penguasaan tanah". Kepastian hukum itu harus meliputi :

1. Kepastian mengenai orang/ badan hukum yang menjadi pemegang hak ;
2. Kepastian hukum objek hak (letak, batas-batas dan luas bidang tanah).⁴³

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Dalam bidang pembuktian ;
2. Memberikan jaminan kepastian hukum ;
3. Dalam hal-hal tertentu sebagai syarat konstitutif bagi terjadinya suatu peristiwa hukum, misalnya : terciptanya hak atas tanah, peralihan hak, hapusnya hak.⁴⁴

Pasal 3 (tiga) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian 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 ;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁴³ Harun Al Rasyid Op Cit Hal. 82-83

⁴⁴ Boedi Harsono III, 1980. "Eberapa Analisa Tentang Hukum Agraria", Bagian I,

Ess Study Club Jakarta Hal 108

Pendaftaran tanah yang baik adalah sangat menguntungkan bagi masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah adalah :

1. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya, yang pada gilirannya akan memberikan rasa kemantapan dalam usahanya dan dapat meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah tersebut.
2. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dalam aspek makro.
3. Mudah, Murah dan adanya kepastian atas suatu transaksi mengenai tanah. peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali mengakibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidak pastian hukum.
4. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang. pada umumnya lembaga perbankan menurut adanya hak yang sah atas suatu jaminan sebelum kredit diberikan.
5. Hasil pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data-data fisik selain memberikan kepastian hukum, juga dapat digunakan sebagai instrument untuk penetapan pengenaan pajak.⁴⁵

Selain itu berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 azas pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

⁴⁵ Irawan Soerojo. 2003. "*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*", Arkola Surabaya Surabaya, Hal 27

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir, dimaksud 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 yang terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat.

B. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebahagian besar kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh adalah warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun

perempuan yang bertujuan untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya.

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemilik sertifikat hak atas tanah tersebut akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, perdata dan agraria.

1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini di Indonesia dapat kita lihat seperti hak pertuanan dari persekutuan desa.

Hak pertuanan ini yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti didesa di jawa.⁴⁶

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku keluar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan serta telah membayar uang pemasukan. Memang pada prinsipnya warga luar tidak boleh menggarap tanah ulayat itu.

Sedangkan berlaku ke dalam, persekutuan sebagai keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan kesatuan, hak ulayat dimaksud

⁴⁶ Wirjono Prodjodikoro, 1980. "*Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*",

memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang menjaadi hidup diatasnya.

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah :

- a. Tanah (daratan).
- b. Air (perairan seperti: kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).
- d. Binatang yang hidup liar.⁴⁷

Hak-hak yang dapat diperoleh seseorang warga dari satu persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayatnya adalah:

- a. Hak menebang kayu : setiap penduduk (warga) dapat menebang kayu di hutan-hutan dengan tidak meminta izin dan atau memberitahukan kepada yang berwajib, kayu mana akan dipergunakannya untuk kayu api atau perumahan.
- b. Hak memungut hasil hutan : hasil hutan seperti rotan, dammar dan lain-lain dapat diperoleh oleh setiap warga dengan cara dan syarat sebagaimana pada hak menebang kayu.
- c. Hak mengembala ternak : setiap warga berhak melepaskan ternaknya, tidak saja diatas tanah mentah, tetapi juga di atas tanah-tanah yang telah diusahakan, umpamanya sawah, tetapi pada waktu sawah itu tidak ditanami atau pada waktu kosong. Apabila pemilik tidak mengizinkannya, maka dia harus membuat pagar disekeliling sawah tersebut.
- d. Hak memburu : dengan tidak memerlukan izin dan juga tidak harus membayar ganti kerugian setiap warga dapat berburu dalam lingkungan tanah ulayat dari suatu persekutuan hukum.

Jadi dalam hal ini untuk lebih jelas mengenai hak atas tanah yang dapat diperoleh seorang warga dari persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayat di mulai dengan :

- a. Hak membuka tanah : untuk memperoleh hak ini pada umumnya diperlukan izin karena tanpa izin dari yang berwajib perbuatan itu melanggar hukum dan pekerjaan yang telah dimulai harus dihentikan. Pemberi izin biasanya hanya dengan lisan saja
- b. Hak memungut hasil : hak memungut hasil, satu hak perseorangan atas tanah, hak ini mempunyai sifat sementara dengan perkataan lain hanya dapat diperoleh untuk satu tahun panen.
- c. Hak wenang pilih : hak ini adalah hak pertama terhadap tanah, hak seseorang warga untuk didahulukan dari yang lain mengusahakan menguasai tanah. Haknya ini tidak dapat dipertahankan apabila dilewatkan dengan begitu saja waktu untuk menanam, karena seorang warga yang lain dapat menuntut supaya tanah tersebut diusahakan terus atau diberikan kepada yang menuntut untuk diusahakannya.
- d. Hak belengket atau hak wenang beli : hak seseorang untuk didahulukan dari orang lain mendapat kesempatan membeli tanah pertanian/ perumahan dan empang dengan harga yang sama disebut hak belengket/hak wenang beli.
- e. Hak milik : dengan meninggalkan cara mengusahakan tanah hanya satu tahun panen saja, sebagaimana pada hak memungut hasil maka terjadilah pengusahaan tanah yang lebih kekal oleh seseorang warga atas tanah yang dapat disebut sebagai hak miliknya, jadi hak milik timbul apabila sebidang

tanah diusahakan terus-menerus dan/atau ditanami dengan tanaman keras seluruhnya.

- f. Hak atas tanah perumahan : hak ini adalah hak setiap orang yang telah berumah tangga (kawin) atas sebidang tanah untuk perumahan, biasanya ini telah ditentukan pada suatu tempat tertentu. Dalam hal ini yang membutuhkannya harus meminta izin kepada Kepala Persekutuan. Setelah itu harus membebaskan tanah dari segala beban, umpamanya membayar ganti kerugian untuk tanaman kepada pemiliknya.
- g. Hak atas tanah jabatan : selama dalam masa jabatan seorang warga diberikan sebidang tanah yaitu tanah jabatan. Dari tanah ini ia berhak dan dapat menarik keuntungan. Hak yang diterangkan diatas ini adalah hak yang diperoleh dengan mengadakan satu tindakan, perbuatan yang tegas, mengadakan ikatan dengan tanah, yang di dalam aslinya dikuasai penuh oleh hak ulayat dari satu persekutuan hukum.

2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Dengan keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan hipotik dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Jadi jelasnya bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata yaitu :

- a. Hak milik : KUH Perdata menentukan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.⁴⁸
- b. Hak Servitut (pengabdian pekarangan) : adalah suatu bebab yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.⁴⁹
- c. Hak Opstal : adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanaman diatas pekarangan orang lain.⁵⁰ Hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.
- d. Hak Erpacht : adalah hak usaha/hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu⁵¹.
- e. Hak Memungut Hasil : adalah hak kebendaan dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari suatu kebendaan milik orang

⁴⁸ Pasal 507 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁹ Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁰ Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵¹ Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya.⁵²

- f. Hak Pakai dan Hak MENDIAMI : hak pakai adalah hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.
- g. Bunga Tanah : adalah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga apabila dijual atau dihibahkan.⁵³
- h. Hak Hipotik : adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu.⁵⁴

3. Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat diberikan oleh rakyat adalah :

- a. Hak milik : adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, disamping itu juga untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.
- b. Hak Guna Usaha : untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang

⁵² Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵³ Pasal 737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁴ Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

telah dikenal sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak diatas itu memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Yang dimaksud hak guna usaha pada Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, dan digunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

- c. Hak guna bangunan : diatur pada Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :
1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
 2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 (dua puluh) tahun.
- d. Hak pakai : adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 41.

- e. Hak pengelolaan : hak ini termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya adalah hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.

C. Tata Cara Jual Beli Hak Atas Tanah

Terhadap tanah-tanah yang bersertipikat apabila terjadi peralihan hak maka terkena ketentuan peralihan hak. Prosedur jual beli tanah yang bersertipikat adalah sebagai berikut :

1. Pemohon datang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pemohon dalam hal ini penjual dan pembeli yang telah sepakat untuk melakukan jual beli datang kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat dengan membawa sertipikat hak atas tanah yang akan dijual.

2. Pengecekan sertipikat yang dijual.

Berdasarkan hak atas tanah yang akan dijual tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat pengantar kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pengecekan atas sertipikat tersebut guna mengetahui apakah sertipikat tersebut sesuai dengan asli yang ada di Kantor Pertanahan dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah melakukan pengecekan dengan yang asli, jika telah sesuai sertipikat tersebut diberi bukti bahwa

telah dilaksanakan pengecekan berupa stempel dengan tulisan telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan diparaf, istilah pengecekan sertipikat ini sering disebut dengan cek bersih. Apabila sertipikat tidak sesuai dengan aslinya maka oleh Kepala Kantor Pertanahan melaporkan kepada yang berwajib bahwa ada pemalsuan sertipikat.

3. Pembuatan akta jual beli.

Hasil dari pengecekan sertipikat atau cek bersih, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli dengan menghadirkan penjual dan pembeli serta saksi sebelum melakukan pembuatan akta tersebut terlebih dahulu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghitung besarnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Yang harus dibayar terlebih dahulu di Bank-Bank Persepsi atau Kantor Pos setempat jika hasil perhitungan dikenakan biaya tersebut.

Perhitungan Pajak Penghasilan (PPh) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Jo Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1996 yang dikenakan kepada penjual sedangkan perhitungan BPHTB berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 yang dikenakan kepada pembeli. Hal ini jelas bahwa bentuk dan format isi dari pada akte peralihan hak atas tanah yang telah bersertipikat telah baku, tidak dapat dirubah baik itu berdasarkan keinginan dari penjual atau pembeli atau dari pejabat yang berwenang membuat akte.

4. Pendaftaran sertipikat

Setelah dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan pengantar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Pemohon dalam hal ini pembeli mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sertipikat atas tanah yang dibeli dengan melampirkan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika terbebani. Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini Kepala Seksi Pengukuran Pendaftaran Tanah (PDPT) memproses peralihan haknya atas sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli yang kemudian diserahkan kepada pemohon (pembeli).



BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. Mekanisme jual beli tanah tergambar dalam beberapa tahapan yang perlu diketahui :
 - Memeriksa bukti fisik tanah, termasuk batas-batasnya yang jelas dan sebaiknya ada patok batasnya.
 - Memeriksa bukti-bukti kepemilikan berupa surat-surat tanah.
 - Memeriksa bukti pembayaran pajak (PBB) sampai 10 tahun ke belakang.
2. Memeriksa bukti pemindahan hak tanah dari pemilik sebelumnya ke pemilik sekarang. Tata cara pendaftaran tanah yang belum bersertipikat yang telah diperjual belikan menurut PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :
 - a. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan dokumen-dokumen jual beli tanah yang lengkap kepada Kantor Pertanahan.
 - b. Kepala Kantor Pertanahan kemudian meneliti kelengkapan dokumen tersebut.
 - c. Kemudian dilakukan pengumpulan keterangan dan data tentang tanah.
 - d. Kemudian dilakukan pengumuman di kantor pertanahan dan kelurahan.
 - e. Pemberian sertipikat tanah kepada pemegang hak.
3. Hambatan-hambatan yang ditemui sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tidak berjalan dengan baik, dapat dibagi atas 2 kelompok yaitu:

- a. Hambatan karena kondisi internal di kantor pertanahan yang kekurangan tenaga pelaksana di lapangan dan terbatasnya anggaran untuk mengadakan penyuluhan.
- b. Hambatan dari masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tidak berjalan dengan baik.

B. Saran

1. Sebaiknya para masyarakat sebelum melakukan jual beli hak atas tanah atau pelepasan hak atas tanah sebaiknya terlebih dahulu mendaftarkan tanah dan menerbitkan sertipikat dari kantor pertanahan, agar menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari.
2. Tata cara pendaftaran hak atas tanah dilakukan di kantor pertanahan, namun dalam penerbitan sertipikat masih dibutuhkan waktu yang lama dan membuat masyarakat menjadi malas. Juga perlu adanya transparansi dari kantor pertanahan atau instansi terkait lainnya menyangkut biaya-biaya yang akan dikeluarkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya. Mengenai tentang pendaftaran tanah, masih banyaknya masyarakat yang kurang mengerti dan pentingnya pendaftaran tanah untuk menerbitkan suatu sertipikat selain sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah juga mendapatkan kepastian hukum yang jelas. Hal ini dikarenakan tidak adanya pemberian dan informasi serta keterangan terhadap masyarakat, sebaiknya pemerintah memberikan penyuluhan serta informasi terhadap masyarakat bahwa pentingnya pendaftaran tanah agar masyarakat yang tidak tahu, menjadi tahu dan lebih mengerti.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adiwinata Saleh, 1976. *"Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA"*, Alumni, Bandung
- Al Rashid Harun, 1986. *"Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)"*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Badruzaman Mariam Darus, 1980. *"Bab-Bab Tentang Hypotek"*, Alumni, Bandung
- _____, 1981. *"Aneka Hukum Bisnis"*, Aneka, Bandung
- Effendie Bachtiar, 1993. *"Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya"*, Bandung, Alumni.
- Effendi Perangin, 1991. *"Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum"*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Harahap M.Yahya, 1982. *"Segi-Segi Hukum Perjanjian"*, Alumni, Bandung.
- Harsono Boedi III, 1980. *"Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria"*, Bagian I, EsaStudy Club. Jakarta
- _____, I, 2008. *"Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya"*, Jakarta, Djambatan.
- Mustafa Bachsan, 1984. *"Hukum Agraria Dalam Perspektif"*, Remaja Karya CV, Bandung.
- Parlindungan A.P., 1978. *"Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akte Tanah"*, Bandung, Alumni.
- Poerwadarminta W.J.S, 2004. *"Kamus Umum Bahasa Indonesia"*, PN.Balai Pustaka.Jakarta.
- Prodjodikoro Wirjono, 1980. *"Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda"*, PT.Intermasa.
- Salindeho, John, 1987. *"Masalah Tanah dalam Pembangunan"*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soebekti R., 1979. *"Hukum Perjanjian"*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Sudarsono, 2007. *"Kamus Hukum"*, Jakarta, Rineka Cipta.

Syamsul Arifin, 2012. *“Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum”*, Medan Area University Press.

Sutiknyo Imam, 1987. *“Proses Terjadinya UUPA”*, Penerbit Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Soerojo Irawan. 2003. *“Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia”*, Arkola Surabaya, Surabaya

Sugangga I.G.N., 1994. *“Pengantar Hukum Adat”*, Universitas Diponegoro Semarang.

Wantjik Saleh K., 1977. *“Hak Anda Atas Tanah”*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Wignjodipuro Soerojo, 1982. *“Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat”*, Gunung Agung, Jakarta.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

