



Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Hasil Perjanjian Jual Beli Dalam Perundang-Undangan Perdata Di Indonesia

Nurhayati

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
e-mail : nurhayatipanjaitan76@gmail.com

Submission Track

Received: 2 April 2024, Revision: 20 Mei 2025, Accepted: 25 Juni 2025

Abstract

A land sale and purchase agreement states that what is being purchased is not the land itself but rather the inherent rights to the land. Therefore, with the sale and purchase, the land rights have been transferred. The transfer of land rights in question is an event that causes the land rights to move or be transferred from one person to another. This occurs due to a legal act that is the preservation of land rights carried out intentionally and has the aim of transferring the land rights from the transferor to the recipient of the transmission of the land rights, such as a sale and purchase. Proof that the land rights have been transferred must be realized in a deed made by and before a PPAT, namely a deed of sale and purchase which will then serve as the basis for registering changes to land registration data. Land registration aims to provide legal certainty to land rights holders. Land certificates as strong evidence reflect legally recognized ownership rights. In the case of land sales and purchases, whether by authentic deed or privately, there are material and formal requirements that must be met.

Keywords: Buying and selling, land registration, land rights

Abstrak

Perjanjian jual beli terhadap tanah, bahwa yang dibeli itu bukanlah tanahnya melainkan hak yang melekat atas tanah tersebut. Jadi dengan adanya jual beli, hak atas tanah sudah beralih. Peralihan hak atas tanah yang di maksud adalah suatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang kepada orang lain adalah terjadi karena perbuatan hukum yang merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan memiliki tujuan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut seperti jual-beli. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat mencerminkan hak milik yang diakui secara hukum. Dalam hal jual beli tanah, baik secara akta otentik maupun di bawah tangan, terdapat syarat materiil dan formil yang harus dipenuhi.

Kata Kunci : Jual Beli, Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan masyarakat tidak pernah terlepas dari transaksi jual beli, yang mana kegiatan ini sudah berlangsung cukup lama. Seiring perkembangan zaman dan teknologi, transaksi ini telah banyak mengalami perkembangan dari pola tradisional sampai pada pola modern. Jual beli merupakan transaksi atau kegiatan yang telah lama dilakukan oleh umat manusia yang dimulai dengan aksi *barter*, dimana para pihak saling menyerahkan benda kepada pihak yang lainnya, di era sekarang transaksi jual beli dapat terjadi apabila adanya pertemuan antara penawaran dan permintaan terhadap suatu barang yang dikehendaki setelah kedua pihak telah bersepakat, maka terjadilah peralihan hak milik. Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah (Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015 : 13).

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Salah satu pilihan masyarakat yang sering digunakan untuk melakukan

perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah melalui jual beli (Suyadi Bill Graham Ambuliling, 1997:1). Kemudian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi (Yahya Harahap, 1986 : 176).

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli untuk memindahkan hak milik. Adapun yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain (Bachtiar Effendie, 1980 : 9-10).

Dalam Hal Kepemilikan tanah, Konsepsi Hukum Tanah Nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah Milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan Bangsa dan Negara, karena tidak dapat diperjualbelikan atau di perdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disitegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi Kepemilikan terdapat unsur Komunalistik Religius, artinya ketentuan Hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang di berikan oleh Sang Pencipta guna

kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur Prinsip Negara Kesejahteraan (Rosmidah, 2013 : 63-67). Oleh karena itu, terdapat kata kalimat mengenai “Hak menguasai oleh Negara” yang merupakan hak menguasai tertinggi. Hak ini memberikan kewenangan kepada Negara untuk mengelola bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (peyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah (Boedi Harsono, 2002 : 135).

Jual Beli menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas

tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak memengaruhi selesainya perbuatan jual beli karna telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan inipun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah. Dalam hukum adat tidak dikenal dengan penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah di setujui bersama.

Jual beli tanah menurut UUPA dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal –pasal lainnya tidak ada kata- kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli,hibah,tukar menukar, hibah dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pernyataan diatas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

METODE PENELITIAN

Metodologi yang digunakan pada penelitian ini yaitu metodologi yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa: teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan kepemilikan hak atas tanah hasil jual beli.

PEMBAHASAN

Hak Milik Atas Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat (Adrian Sutedi, 2018 : 31).

Tanah adalah sumber kehidupan manusia, dengan tanah manusia dapat berpijak dalam melakukan semua aktivitasnya sehari-hari, dan kita mengetahuinya pada kenyataannya tanah itu benda mati. Sumber nilai dan manfaat ini sangat penting untuk semua orang

Manusia di bumi. Tanah juga merupakan salah satu faktor, bukan hanya yang terpenting di zaman manusia masih hidup tapi juga pada saat manusia meninggal, membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah bahwa kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan 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 dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah (Boedi Harsono (b), 2007 : 283). 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. 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 hukum.”

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.”

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang

layak). Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a jo. Penjelasan Umum A.III (3) dan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UUPA, dinyatakan Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah didasarkan kepada hukum adat dan dengan mengingat ketentuan fungsi sosial hak atas tanah (Muchtar Wahid, 2008 : 11).

Pemberian sifat terkuat dan terpenuh tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang ter (artinya: paling) kuat dan terpenuh, demikian juga bahwa hak milik tersebut termasuk dalam kategori konsep dasar perlindungan Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut HAM) yang tidak boleh diambil sewenang-wenang, begitu pentingnya Hak Milik pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan Hak Milik atas tanah tersebut (Parlindungan, 1983 : 19).

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) jo. Penjelasan Pasal 56 UUPA, dinyatakan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang, selama belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah, sepanjang

tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan adalah dengan penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni

- a. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.
- b. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:
 1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanam dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta,

yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

2. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukarmenukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah; Penjualan, tukarmenukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain yang disepakati dengan

Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus; Penjualan, tukarmenukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Pendaftaran Tanah Hasil Jual Beli

Pengertian jual beli yang bersifat umum dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli disini terjadi dalam kehidupan sehari-hari dimana jual beli tadi terjadi dari tangan ke tangan, yaitu jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pihak resmi, tidak perlu terjadi dihadapan pejabat, cukup dilakukan dengan lisan. Hal ini tentunya tidak termasuk didalam jual beli, benda-benda tertentu, terutama mengenai obyek benda-benda tidak bergerak yang pada umumnya memerlukan suatu akta jual beli yang resmi.

Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut (Wantjik Saleh, 1982 : 30).

Tujuan pendaftaran tanah pada hakekatnya merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechts cadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan

penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*). Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah tersebut di atas dijabarkan lebih lanjut lagi dalam PP No.24 Tahun 1997, yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Pasal 1 angka 9 PP No.24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan

(Pasal 1 angka 10 PP No.24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 PP No.24 Tahun 1997).

Dalam suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan perorangan atau massal.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan

perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No.24 Tahun 1997).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
 - Pemindahan hak
 - Pemindahan hak dengan Lelang
 - Peralihan hak karena pewarisan
 - Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
 - Pembebanan hak
 - Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
 - Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
 - Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
 - Pembagian hak Bersama
 - Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
 - Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
 - Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
 - Perubahan nama

c. Perubahan data yuridis dapat berupa

- Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya
- Peralihan hak karena pewarisan
- Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- Pembebanan Hak Tanggungan
- Peralihan Hak Tanggungan
- Hapusnya Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan
- Pembagian hak Bersama
- Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan
- Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
- Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah

d. Perubahan data fisik dapat berupa

- Pemecahan bidang tanah
- Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
- Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum tersebut, oleh pemerintah dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA, diadakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub UUPA, merupakan tugas dan wewenang Pemerintah dibidang pendaftaran tanah. Dibidangnya, pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan atas dua yakni: (1) Pendaftaran hak atas tanah yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah, (2) Pendaftaran peralihan hak atas tanah (Effendi Perangin, 1990 : 237). Dengan demikian peralihan hak atas tanah berdasar jual beli haruslah didaftar di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu. Ketentuan tentang pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimaksudkan dengan pendaftaran tanah disebut dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan demikian, Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam rangka menjamin kepastian hukum diwajibkan untuk melakukan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia terutama terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli atas tanah yang belum didaftarkan.

PENUTUP

Kesimpulan

Hak milik atas tanah adalah salah satu hak yang sering dialihkan oleh masyarakat. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Salah satu pilihan masyarakat yang sering digunakan untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah melalui jual beli. Kemudian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi

Pendaftaran hak atas tanah sangat penting dikarenakan dalam peralihan hak atas tanah diperlukan bukti otentik berupa sertifikat tanah yang mana sertifikat tanah diperoleh pada pendaftaran Hak atas tanah maka dari itu sangatlah penting dalam pendaftaran untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga

setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Saran

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas Tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaga Negara Tahun 1960 No. 104, tambahan Negara No. 2043) dan peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696).

DAFTAR PUSTAKA

- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015
- Suyadi Bill Graham Ambuliling, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Lex Privatum Vol. V, No. 3

- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1980
- Rosmidah., *Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Inovatif, Vol 6 No. 2, 2013
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2002.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah – Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Jakarta: Republika, Cet.Ke-1, 2008
- Parlindungan, AP., *Aneka Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1983
- Wantjik Saleh, ***Hak Anda Atas Tanah***, Ghalia, Jakarta, 1982
- Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta, 1990