

**ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
DAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT**

Erwien Adisiswanto, Wahibatul Maghfuroh

Dosen Fakultas Hukum, Universitas Panca Marga Probolinggo Jl.
Yos Sudarso, No.107, Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271

erwienadisiswanto@upm.ac.id, wahibatulmaghfuroh@upm.ac.id

Dhiemas Yon Alviedo

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Panca Marga
Probolinggo

ABSTRACT

Humans and the land in their environment have an inseparable relationship, from the time humans are born until they die, the relationship between humans and the land arises from the philosophy of each people of a nation, regarding the land on which they live. The biggest myth that people believe about land comes from the existence of two natural phenomena. The two phenomena are the sky as the father of the universe and the earth as the mother. It is this marriage of heaven and earth that produces everything that exists on earth, including humans as their children. The enactment of the Basic Agrarian Law (Law Number 5 of 1960) in Indonesia since September 24 1960 means that all matters relating to land are regulated by this Law and its implementing regulations. Article 26 of the Basic Agrarian Law regulates issues relating to buying and selling land and is also regulated by implementing regulations in Article 19 of Government Regulation Number 10 of 1961 in conjunction with Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. There are so many problems regarding the sale and purchase of land that result in prolonged conflicts. Disputes occur because the parties do not pay attention to the legal aspects of a land sale and purchase agreement, or it could also be that the sale and purchase agreement fulfills the material requirements but does not change names. Things like this result in a lack of guarantee of legal certainty for the land buyer.

Keywords: Protection, Ownership, Land, Not Certified

ABSTRAK

Manusia dan tanah lingkungannya memiliki suatu hubungan yang tidak terpisahkan, sejak manusia lahir hingga mati hubungan manusia dengan tanah timbul dari filsafat masing-masing rakyat suatu bangsa, tentang tanah tempat hidupnya. Kedua hal itu adalah langit sebagai bapak alam semesta dan bumi sebagai ibunya. Perkawinan langit dan bumi inilah yang menghasilkan segala apa yang ada di muka bumi, termasuk manusia sebagai anak-anaknya. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) di Indonesia sejak tanggal 24 September 1960 membuat segala hal berkaitan dengan tanah diatur dengan Undang-undang tersebut beserta peraturan pelaksanaannya. Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur masalah yang berkaitan dengan jual beli tanah dan diatur pula dengan peraturan pelaksanaannya pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Banyak permasalahan mengenai jual beli tanah yang mengakibatkan terjadinya konflik berkepanjangan. Terjadinya sengketa disebabkan karena para pihak tidak memperhatikan segi-segi keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah, atau dapat pula perjanjian jual beli sudah memenuhi syarat materilnya tapi tidak dilakukan balik nama. Hal-hal semacam ini mengakibatkan kurang terjaminnya kepastian hukum bagi si pembeli tanah.

Kata Kunci : Perlindungan, Kepemilikan, Tanah, Belum Bersertifikat

A. Latar Belakang Masalah

Berjalannya berbagai kegiatan manusia yang berhubungan dengan tanah menyebabkan manusia mengenal bentuk-bentuk hubungan perikatan, yakni perjanjian. Perjanjian yang dilakukan manusia berhubungan dengan tanah banyak macamnya, diantaranya adalah pemindahtanganan tanah. Dimana salah satu bentuk pemindahtanganan tanah yang menduduki peringkat pertama dari segi frekuensinya ialah perjanjian jual beli tanah.

Keadaan yang terjadi dalam masyarakat yang menimbulkan berbagai konflik dan tidak berjalannya peraturan perUndang-undangan secara benar di berbagai lini, tampaknya timbul akibat adanya suatu kesenjangan dalam masyarakat itu sendiri. Beberapa faktor penyebab terjadinya kesenjangan ini dapat berasal dari para pejabat pelaksana, dapat pula disebabkan dari kurang sadarnya masyarakat itu sendiri terhadap hukum yang berlaku.¹

Sebagaimana kita ketahui, di beberapa daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sering kali Camat atau Kepala Desa dapat bertindak sebagai PPAT sementara. Hal ini menyebabkan kadang-kadang timbul kesalahan atau kurang telitiannya dalam melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT. Tentu hal ini mungkin terjadi, sebab

dibandingkan dengan PPAT yang merupakan pejabat umum pembuat akta, seperti Notaris, mereka tidak memiliki keahlian dan pendidikan semacam itu.

Kekurang sadaran masyarakat terhadap hukum yang berlaku juga bisa menimbulkan kesenjangan ini, bahkan faktor kurang sadarnya masyarakat itu sendiri bisa menjadi hambatan terbesar dalam menuju penegakan hukum tanah dan administrasi pertanahan yang tertib. Tentunya masalah-masalah ini dapat diatasi dengan upaya pembinaan secara intensif kepada masyarakat para pejabat pelaksana dan penyuluhan-penyuluhan terencana yang dilaksanakan secara meluas dalam rangka menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat.

Mengingat bahwa apa yang hendak dibicarakan adalah masalah perjanjian, tentunya setiap perjanjian apapun bentuknya harus memperhatikan asas-asas perjanjian. Asas yang harus selalu diperhatikan dalam pelaksanaan suatu perjanjian adalah asas itikad baik. Asas ini memiliki pengaruh yang besar di dalam menilai pengaruh yang besar di dalam menilai isi suatu perjanjian, karena sifatnya yang dinamis.

Akibat sifat dinamis asas ini pula, Hakim harus dapat menafsirkan perjanjian itu dengan menilai isi dari perjanjian tersebut. Penegakan asas itikad baik dalam perjanjian adalah demi terpenuhinya tuntutan keadilan

di dalam masyarakat. Asas ini tidak hanya dikenal dalam Hukum Perdata Barat, tetapi juga dikenal dan memiliki bobot pertimbangan yang tinggi dalam Hukum Adat.

Di Indonesia, baik dalam keputusan Mahkamah Agung maupun pendapat para sarjana, berpendirian bahwa Hakim diberi kewenangan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan perjanjian itu melanggar kepatutan dan keadilan. Salah satu cara Mahkamah Agung yang cukup dikenal sebagai variasi Mahkamah Agung dalam penegakan asas itikad baik ialah mengenai pembeli yang beritikad baik. Dasar ini kemudian banyak digunakan dalam putusan-putusan pengadilan selanjutnya.

Sehingga dari uraian diatas dapat ditarik beberapa hal yang menjadi masalah . Yakni bagaimana proses perjanjian jual beli tanah tersebut belum bersertifikat ?. Karena hal ini juga memiliki kaitan juga dengan bagaimana perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat ?.

Dalam jurnal ini penulis melakukan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian yang berdasar pada penelitian terhadap peraturan-peraturan yang tertulis, bahan-bahan lain seperti jurnal, karya ilmiah kalangan huku serta norma-norma yang berlaku di masyarakat yang

berhubungan dengan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat.

B. Pembahasan

1. Pengertian tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam hukum tentang tanah, kata sebutan tanah dipakai arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat 1). Tanah tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagai tubuh bumi yang di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.¹

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah, tetapi hanya diperbolehkan menggunakannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) yaitu “Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang (yaitu Undang-Undang Pokok Agraria) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

¹ Effendi Perangin. 2006. **Hukum Agraria di Indonesia**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 18

Jadi pengertian tanah adalah “Permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 UUPA”.²

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Ada beberapa macam hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria antara lain dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2). Macam-macam hak atas tanah tersebut yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Hak ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas menurut Undang-undang.

Sehingga hak atas tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak serta
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan³

² Ibid, hal 27

³ Ibid, hal 36

Secara umum kekayaan orang Indonesia asli tunduk pada hukum adat, sedangkan orang Eropa dan lainnya tunduk pada hukum barat (BW). Dengan demikian orang Indonesia hanya mengenal hak milik atas tanah menurut hukum adat dan golongan lainnya mengenal hak *eigendom* menurut hukum perdata barat (BW).

Hak milik atas tanah dari hukum adat itu secara yuridis menentukan bahwa yang bersangkutan seperti hal harta lainnya berkuasa terhadap hak atas tanah lainnya. Hak ini seseorang membuka mengerjakan tanah dan mendiami berhak sepenuhnya atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan wajib menghormati hak ulayat desa, kepentingan warga sekitarnya dan peraturan-peraturan yang ditetapkan adat setempat.

Sekalipun tanah tersebut menjadi hak milik seseorang jika hak milik itu dipandang berada di atas hak ulayat negara dalam batas-batas tertentu (misal untuk keperluan jalan raya, bukan untuk pendirian hotel, pabrik dan lain-lain), negara tetap berhak untuk menentukan penggunaan tanah hak milik tersebut sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tata guna tanah secara nasional maupun regional.⁴

Hak milik itu juga dapat diartikan sebagai peranan seseorang atas suatu pihak untuk

⁴ Ibid, 36

memiliki sesuatu dan bertindak atas sesuatu yang menjadi miliknya”. Dalam Pasal 571 BW dijelaskan bahwa “Menurut hukum perdata barat, hak milik atas tanah mengandung pengertian atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu/bersifat mutlak.

Di atas tanah tersebut si pemilik boleh dengan bebas menggunakannya dengan keinginannya yang disukai dengan tidak mengurangi akan beberapa pengecualian sebagaimana tersebut dalam bab 4 dan 6 BW, sebagai contoh dari kemutlakan hak milik ini dibuktikan dengan adanya Arrest 14 Maret 1904 yaitu *lantaarnpaal arrest*.

Di bawah tanah kita boleh membuat dan menggali sesuka hati dan memiliki segala hasil yang diperoleh karena penggalan tersebut dengan tidak mengurangi akan perubahan-perubahan sekitarnya dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertambangan, sampah terendam dan lain sebagainya. Hak milik dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 menyebutkan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan di Pasal 6.

Pemberian sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh tersebut tidak berarti hak itu merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak

diganggu gugat seperti dalam hak eigendom (BW) tapi harus mengingat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria dan hukum adat.

Dengan demikian kata-kata terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakannya dengan hak-hak lainnya yaitu sebagai petunjuk bahwa hak miliklah yang paling kuat dan paling penuh dari pada hak-hak lainnya atas tanah.⁵

Beberapa uraian mengenai pengertian dari tanah hak milik atas tanah sebagaimana terdapat di dalam pengertian umum hukum perdata (BW) dan Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan mencermati pengertian-pengertian yang ada, minimal kita dapat memahami eksistensi tanah dalam kaitannya dengan hak milik dan minimal kita mampu membedakan setiap pengertian dari masing-masing pendefinisiannya.

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan hak pemilik ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilik atas tanah.

⁵ Ibid, hal 65

Tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan. Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Karena itu peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dari wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewaris.

Bandingkan dengan pengertian jual beli menurut hukum adat yang mengatakan bahwa dalam hukum adat perbuatan hukum pemindahkan hak (jualbeli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahkan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai yang dilakukan.

Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Dalam arti

pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.

Demikian juga jual beli itu menurut hukum sudah selesai dan pembelian sudah menjadi pemegang haknya yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyerahan tanahnya secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur pembuatan jual beli tanah. Disamping itu juga kiranya diketahui tentang pengertian jual beli tanah barat (tanah hak *eigendom*, hak *erfacht*, hak *opstal*) menurut pengertian hukum barat, sebagai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut ketentuan dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli tanah adalah “Sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui”. Adapun ketentuan sebagaimana yang diatur dalam seluruh Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.

Jual beli dalam pengertian ini baru mengakibatkan (menciptakan perikatan) berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan. Maka dikatakan bahwa jual beli menurut pengertian hukum barat bersifat

obligatoir. Dengan selesai dilakukannya jual beli tanah, hak-hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli. Jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli mempunyai sifat konsensuil sebagaimana ketentuan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut ‘penyerahan juridis’ seperti yang terdapat dalam makna pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan yang berlaku sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, penyerahan juridis itu wajib dilakukan dihadapan *overschrijvingsambtenaar* atau yang disebut sebagai pejabat balik nama berdasarkan *overschrijvings ordinnantie*.

Dalam jual beli tanah menurut pengertian sekarang sudah tidak dikenal lagi dengan istilah pengertian balik nama itu karena dengan dilakukannya jual beli hak atas tanahnya berpindah kepada pembeli tetapi yang ada adalah pendaftaran tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal ini yang dimaksud ialah pengertian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan landasan bagi setiap perjanjian jual beli secara umum.

Di dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga seperti yang telah diperjanjikan”.

Pengertian perjanjian yang terdapat dalam pasal tersebut, menunjukkan adanya perjanjian timbal balik antar kedua belah pihak dengan sifatnya yang obligatoir tersebut. Akibat sifat perjanjian yang obligatoir tersebut maka perjanjian tersebut baru menimbulkan hak dan kewajiban saja.⁶

Perpindahan hak milik dalam pengertian ini belum terjadi, tetapi masih memerlukan suatu jenis *levering* atau penyerahan yang merupakan perbuatan hukum lain untuk memindahkan hak milik atas suatu barang. Hal ini ditegaskan pula pada pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa hak milik atas suatu barang tidaklah berpindah kepada si pembeli sebelum dilakukan penyerahan.

⁶ Patrik Purwahid, 1986. **Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian**. Semarang: Badan Penerbit UNDIP, hal 33

Menurut konsep hukum barat ini *levering* merupakan perbuatan hukum tersendiri dalam memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli yang merupakan tahapan kedua setelah perjanjian dengan pembayaran dilakukan. Pelaksanaan *levering* ini juga dikenal dalam perjanjian jual beli tanah, dimana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk menyerahkan benda tak bergerak diatur tersendiri sebagai penyerahan yuridis yang harus dilakukan dalam perjanjian tersebut.⁷

Pasal 616 jo 620 BW mengatur tentang penyerahan yuridis benda tak bergerak dengan *overschrijvingordonantie* atau ordonanti balik nama (sttb. 1834 no. 27). Ordonanti ini mengatur pembuatan akta *overschrij-vingsambtenaar*, di muka dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah sebagai pejabat balik nama.

Penyerahan yuridis ini wajib dilakukan di dalam memindahkan hak atas tanah dan merupakan syarat sah pemindahan hak milik dalam perjanjian jual beli. Pendaftaran akta *overschrij-vingsambtenaar* merupakan satu-satunya alat pembuktian dalam jual beli tanah.

Berdasarkan peraturan-peraturan yang mengatur masalah jual beli maka menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tampak bahwa konsep jual beli dengan tanah

sebagai obyeknya tidak sesuai lagi dengan proses dinamika masalah pertanahan yang ada sekarang ini, utamanya mengenai masalah peralihan haknya.

Penyusunan hukum bidang pertanahan nasional yang diharapkan, seharusnya diarahkan untuk kesejahteraan dan keadilan sosial, dengan menggunakan prinsip-prinsip yang bertujuan untuk menyelenggarakan pengaturan pertanahan yang sederhana namun memberikan jaminan kepastian hukum yang sebesar-besarnya. Hal ini akan terwujud dengan dibentuknya suatu unifikasi hukum nasional di bidang pertanahan yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria yang sekaligus mengakhiri dualisme hukum yang sebelumnya berlaku.

Perjanjian jual beli tanah telah dikenal di dalam hukum adat dan sering dipraktekkan dalam kehidupan sehari-hari. Saat ini prosesnya jauh lebih sederhana dan lebih memungkinkan untuk dilakukan dengan mudah, mengingat peraturan-peraturan masyarakat yang ada pada saat itu juga masih sederhana sesuai dengan sistem hidup masyarakatnya. Namun dibalik itu justru kita melihat unsur-unsur asli bangsa yang lebih sesuai dengan masyarakat hidup kita, karena sebagaimana diketahui bahwa tiap-tiap masyarakat memang mempunyai hukumnya sendiri-sendiri.

⁷ Ibid, hal 44

Pengaturan jual beli tanah yang dikenal di dalam hukum adat, memiliki konsep dan asas-asas tersendiri yang tampak berbeda dengan konsep hukum barat yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli tanah dalam hukum adat dikatakan sebagai perbuatan hukum yang mempunyai sifat tunai, riil dan terang.

Maksud 'tunai atau kontan' berarti kewajiban penyerahan hak oleh penjual, dilakukan serentak atau bersamaan dengan kewajiban pembayaran harga oleh pembeli, sehingga seketika itu pula terjadilah peralihan hak milik bersamaan dengan perbuatan jual beli tanah.

Ditambahkan bahwa menurut hukum adat, dalam hal pembayaran harga ini tidak harus lunas penuh, dengan tanpa mengurangi sifat tunainya, tetapi sisa harga tersebut dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik (penjual) atas dasar perjanjian hutang piutang yang dianggap tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli tanah tadi.

Sifat 'riil' berarti kehendak atau niat masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian itu harus diikuti dengan perbuatan nyata yang menuju tujuan jual beli tersebut. Hal ini akan tampak dengan diterimanya uang dari pembeli kepada penjual, atau dengan dibuatnya perjanjian bersama-sama oleh kedua belah pihak di depan kepala adat.

Sedangkan sifat 'terang' artinya jual beli itu haruslah dilakukan di muka kepala adat sebagai pengawas pelaksanaan perjanjian. Namun demikian sesungguhnya turut sertanya kepala adat/desa di sini tidaklah mutlak. Ia hanya bertugas mengawasi pelaksanaan perjanjian, agar perjanjian itu benar-benar mendapatkan pengakuan dari masyarakat atau perbuatan hukum yang terjadi sesuai hukum yang berlaku.⁸

Pelaksanaan perjanjian di dalam hukum adat dapat ditinjau dari segi sahnya jual beli. Untuk sahnya jual beli Mahkamah Agung berpendirian bahwa sahnya jual beli tergantung pada kewenangan para pihak untuk mengalihkan dan lain pihak penerima pengalihan. Jadi jika para pihak berwenang maka jual beli itu sah walau tanpa bantuan kepala desa. Lama-kelamaan memang peran kepala adat/desa ini akan berkurang dalam perkembangannya, karena dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, peran kepala adat/desa ini diambil alih oleh Pemerintah.

Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat, pada intinya adalah penyerahan tanah yang bersangkutan (sebagai prestasi) serentak dengan pembayaran tunai dan perbuatan menyerahkan itu dinyatakan dengan istilah jual.

⁸ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 34.

Penyerahan itu dilakukan untuk selamanya dan sejak saat itu menjadi hak milik si pemilik baru, bukan lagi penjual sebagai pemilik tanah karena haknya telah beralih.⁹

Aturan yang terkandung di dalam hukum adat ini sedikit berbeda dari apa yang terkandung dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbedaan ini tampak pada tahapan dari ketiga unsur dalam perjanjian jual beli. Pada hukum adat unsur perjanjian, pembayaran (tunai) dengan peralihan haknya, berjalan serentak dan sekaligus dalam satu tahap saja. Pada hukum perdata barat, unsur perjanjian dan pembayaran merupakan tahap pertama sedangkan unsur peralihan bendanya merupakan tahap kedua yang saling bergantung satu sama lain.

Konsep yang ada dalam perjanjian jual beli tanah yang dikenal hukum adat memang tampak lebih sederhana untuk diterapkan, namun demikian justru berdasarkan hukum adat pula hukum tanah kita dapat dibangun sebagai unifikasi hukum tanah nasional.

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai unifikasi hukum tanah nasional sejak tanggal 24 September 1960, menjadi satu-satunya hukum tanah yang berlaku bagi masalah pertanahan yang ada di Indonesia, dan mengakhiri masalah dualisme dalam hukum tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

⁹ Ibid, hal 44

Berbagai peraturan pelaksanaan kemudian melengkapi keberadaan undang-undang tersebut seiring dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria di kalangan bangsa Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria dilandaskan pengaturannya pada hukum adat sebagai dasar pembentukan hukumnya. Hal ini menyebabkan segala konsep, asas dan lembaga hukum adat yang telah dibersihkan dan disesuaikan dengan kebutuhan jaman menjadi sumber bagi pembentukan hukum agraria tersebut.¹⁰

Tentunya pertimbangan dengan dasar hukum adat ini, diambil dari landasan pemikiran, bahkan hukum adat adalah hukum yang paling sesuai dengan diterapkan di kalangan bangsa Indonesia karena merupakan hukum asli golongan rakyat pribumi. Hal ini disebabkan karena hukum adat tersebut mengandung unsur-unsur nasional asli yang bersifat kemasyarakatan dan kekeluargaan serta berasaskan keseimbangan yang diliputi suasana keagamaan.

Konsekuensi logis dari pemikiran tersebut di atas bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengambil konsep hukum adat sehingga konsep 'tunai, riil dan

¹⁰ Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet.1, Kencana, Jakarta, hal 16.

terang' diterapkan dalam pelaksanaan jual beli di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Di dalam pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah disebutkan bahwa segala perbuatan yang bermaksud memindahkan hak milik termasuk jual beli, diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan pelaksanaan yang dimaksud ialah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹¹

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur masalah perjanjian yang harus dilaksanakan dalam memindahkan hak atas tanah. perjanjian ini harus dibuat dengan akta oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yakni PPAT.

PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 dan sekarang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, mempunyai tugas pokok membuat akta jual beli tanah. Akta ini merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah. Pelaksanaan pembuatan perjanjian jual beli tanah dihadapan dan oleh PPAT membuat perjanjian yang dilakukan tersebut sah, karena merupakan satu bukti yang kuat

mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanahnya.¹²

Pendaftaran tanah merupakan lembaga baru yang diambil dari unsur asing dan tidak dikenal di dalam hukum adat. Hal ini dapat terjadi sebab tidak semua norma hukum adat dijadikan penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dasar penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria adalah konsep-konsep atau pandangan-pandangan yang mendasar saja dari hukum adat. Pertimbangan digunakan sistem pendaftaran tanah adalah karena tujuan daripada pendaftaran tanah merupakan pembangunan ke arah kemajuan.

Dalam hukum tanah nasional kita, tujuan dari pendaftaran tanah menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengenai perbuatan hukum yang sudah terdaftar.
- c. Menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

¹¹ Ibid, hal 13.

¹² Ibid, hal 36.

Fungsi pokok pendaftaran tanah sebenarnya sebagai penjamin kepastian hukum yang memberikan alat bukti yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah.

Pembuatan akta ini juga sekaligus mendaftarkan akta yang telah dibuat sebagai satu-satunya alat bukti adanya pembuatan hukum tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem pendaftaran hak yang bersifat negatif dengan unsur positif. Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tidak lagi berhak membuat akta pemindahan hak atas tanah. Ia hanya sekedar melakukan pendaftaran hak dari perbuatan-perbuatan hukum, yang dibuktikan dengan suatu akta sebagai penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan.

Sehingga dengan hal ini, pendaftaran menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bukan merupakan pembuktian yang mutlak. Artinya ialah sertipikat bukan merupakan satu-satunya alat bukti. Undang-Undang Pokok Agraria hanya menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat bukti dengan daya pembuktian yang kuat, yang selama ini berhasil dibuktikan sebaliknya. Apa yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar.

Pemahaman mengenai konsep serta operasional peralihan hak atas tanah, khususnya dalam hal terjadinya jual beli, merupakan suatu tahap menuju administrasi pertanahan yang tertib. Pendaftaran tanah merupakan suatu lembaga yang tidak dikenal dalam konsep hukum adat, namun diangkat dalam hukum tanah nasional dengan mengingat jaminan kepastian hukum yang diberikannya.¹³

Walaupun peraturan-peraturan tersebut belum sepenuhnya dilaksanakan karena alasan-alasan yuridis maupun praktis, namun bagaimanapun dengan mengingat fungsinya, pendaftaran tanah ini tetap perlu diselenggarakan. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini ialah dalam rangka menuju tertib administrasi pertanahan, terutama saat masalah pertanahan yang berhubungan dengan pemindahan hak makin berkembang seiring dengan laju arus globalisasi.

3. Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang menduduki peringkat utama dari segi frekuensinya, karena seringnya praktek perbuatan hukum ini dilakukan di masyarakat. Mengingat akan hal ini, sebaiknya masyarakat dapat memahami

¹³ Yamin Lubis, 2008, Muhammad dan Lubis, Rahim, Abdul, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 13.

konsep jual beli tanah, baik mengenai aspek materiil perjanjiannya, maupun aspek prosedural jual belinya.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah banyak mengakibatkan terjadinya konflik-konflik berkepanjangan, terjadinya sengketa disebabkan karena para pihak tidak memperhatikan segi-segi keabsahan suatu perjanjian jual beli tanah, atau dapat pula perjanjian jual beli sudah memenuhi syarat materiilnya tapi tidak dilakukan balik nama. Hal-hal semacam ini mengakibatkan kurang terjaminnya kepastian hukum bagi si penjual tanah.

Kasus yang juga sering terjadi dalam masyarakat adalah penguasaan tanah tanpa hak. Banyak kasus yang terjadi semacam ini, diakibatkan masyarakat kurang memperhatikan asas-asas penguasaan dan kepemilikan tanah yang benar, juga karena kurang telitinya mereka dalam menyelidiki siapa pemilik tanah yang sesungguhnya.

Menurut pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang itu mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas maka harga jual beli terus ditetapkan oleh

kedua belah pihak atau bisa diserahkan kepada pihak ketiga dan jika pihak ketiga tidak suka atau tidak mampu membuat perkiraan tersebut, maka tidak terjadi suatu jual beli. Mengenai biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya.

Dalam hal-hal ini, baik jika yang dijual suatu benda tertentu, maupun jika penjualan itu mengenai pekarangan-pekarangan yang terbatas dan terpisah satu sama lain, atau jika penjualan mengenai benda baik yang dari semula disebutkan ukurannya maupun yang tidak disertai keterangan tentang ukurannya, maka penyebutan ukuran itu tidak memberikan alasan bagi si penjual untuk menambah harga untuk apabila ternyata melebihi ukuran.

Begitu pula tidak memberikan alasan bagi si pembeli untuk mengurangi harga untuk kekurangannya, selain apabila selisih antara ukuran yang sebenarnya dan ukuran yang dinyatakan dalam perjanjian berjumlah seperdua puluh lebih atau seperdua puluh kurang dihitung menurut harga seluruhnya dari benda-benda yang dijual. Kecuali jika dijanjikan sebaliknya, jika ada alasan untuk menaikkan harga untuk selebihnya dari ukuran maka si pembeli boleh memilih apakah ia akan meniadakan pembelian atau membayar harga yang telah dinaikkan dan

demikian itu dengan pembayaran bunga dalam halnya ia telah memegang bendanya tak bergerak.

Pihak pembeli berhak meniadakan pembelian, maka penjual wajib mengembalikan harga barang, jika itu telah diterimanya juga mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan.

Di dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Yang dimaksud ialah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuat dengan akte Pejabat Pembuat Atas Tanah menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Mengingat aturan yang terdapat di dalam hukum adat, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikatakan sebagai manifestasi unsur-unsur perjanjian,

pembayaran dan penyerahan hak kebendaan seperti pada unsur hukum adat.¹⁴

Dengan dibuatnya perjanjian jual beli dengan akte Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka peralihan hak atas tanah berlangsung seketika, sebagai perjanjian jual beli yang sah. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan hukum tanah yang dibuat sebagaimana penyempurnaan hukum-hukum tanah yang sebesar-besarnya yang tidak pernah diperoleh rakyat asli Indonesia pada saat Undang-Undang Pokok Agraria belum berlaku. Jaminan kepastian hukum ini diberikan dengan memasukkan lembaga pendaftaran tanah di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang diambil dari unsur asing.

Tahapan pendaftaran tanah ini menjadi tahapan tersendiri yang dilakukan setelah tahapan penyerahan hak kebendaan dengan akte Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran akta jual beli tanah di Kantor Pendaftaran Tanah hanya mungkin dilakukan bila ada bukti akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan melangsungkan pendaftaran tanah tersebut setelah semua persyaratan jual beli dengan

¹⁴ Ibid, hal 54

akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pemindahan hak atas tanah pertanian, termasuk pemindahan hak yang disyaratkan untuk memperoleh ijin instansi atau pejabat yang berwenang dalam memberikan ijin pemindahan hak milik adalah Bupati atau Walikota.

Apabila ijin pemindahan hak ditolak maka perjanjian jual beli menjadi batal demi hukum. Tentu saja jual beli batal bukan karena penolakan ijin semata, tetapi karena peralihan haknya kepada pembeli tidak dicatat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam buku tanah dan sertifikat. Kemungkinan tentang hal ini sudah diatur dengan pemberian klausula pasal 3 formulir akta jual beli dimana penjual memberi kuasa kepada pembeli untuk menjual tanah itu.

Sahnya jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya adalah apabila jual beli tersebut dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan para pihak akan mengakibatkan beralihnya hak dari penjual kepada pembeli. Tujuan kedua belah pihak tercapai pada saat itu dan sebagai bukti hal itu telah adanya akte jual beli tersebut.

Pendaftaran jual beli yang kemudian dilakukan untuk mencatatkan peralihan haknya, bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak. Hal tersebut tidak lain adalah untuk memperkuat daya pembuktiannya, yaitu dengan tercatatnya hak yang didapatkan pembeli dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas tanah.

Tuntutan untuk diberikan penambahan uang harga dari pihak si penjual dan untuk diberikan pengurangan uang harga atau pembatalan pembelian dari pihak si pembeli harus dimajukan dalam waktu satu tahun terhitung mulai dari dilakukannya penyerahan, jika tidak maka tuntutan-tuntutan itu akan gugur.

4. Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat

Jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.¹⁵

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sebagai unifikasi hukum tanah nasional telah memberikan pengaturan masalah peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah. Peraturan itu ditetapkan pada pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria dan

¹⁵ Ibid, 65

peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan yang telah terbentuk dengan aturan-aturan yang diupayakan menuju terwujudnya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia sedemikian rupa tersebut kadang kala masih saja berbenturan dengan praktek-praktek yang terjadi di lapangan dan menimbulkan terjadinya berbagai konflik tentang tanah.

Sebagaimana yang kita ketahui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pelaksanaan yang juga mengatur masalah jual beli tanah. di dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dinyatakan bahwa perbuatan jual beli itu harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta otentik menurut Pasal 1968 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga akta jual beli memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu.

Pendaftaran jual beli ke Kantor Pendaftaran Tanah menurut pendapat beberapa doktrin dan yurisprudensi yang ada memang bukan merupakan syarat sah dari perjanjian jual beli tanah, namun demikian dengan mengingat tujuan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, maka seharusnya pendaftaran tanah merupakan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan dalam perjanjian jual beli tanah terutama dengan mengingat bahwa pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum dan kepastian hak mengenai tanahnya akan memberikan perlindungan bagi kepentingan pihak pembeli.

Pemilikan sertifikat tanah sangat penting sekali, mengingat semakin banyaknya jumlah penduduk yang lambat laun memerlukan juga keperluan yang ada kaitannya dengan pertanahan, sedangkan tanah tidak bertambah sehingga hal ini berakibat semakin sulitnya untuk memperoleh tanah karena harga tanah menjadi mahal.

Mungkin hal inilah yang akan menyebabkan sering terjadinya sengketa-sengketa mengenai tanah ini, maka akibat persoalan tersebut mengakibatkan pemilik tanah tidak menjadi tenang karena khawatir tanahnya akan diganggu pihak-pihak lain.

Oleh karena itu kepemilikan sertifikat sangat penting sekali karena sertifikat

merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan haknya atas tanah, maka kepada pemilik tanah diharapkan agar segera mengurus pembuatan sertifikat, karena pengolahan/pembuatan sertifikat itu tata caranya sangat mudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan pembuatan sertifikat tersebut tujuannya agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan oleh pemilik tanah.

6. Perlindungan Hukum Bagi Tanah Yang Belum Bersertifikat

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 dan Pasal 47 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik yaitu dengan mengajukan pengaduan, keberatan, dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanahnya.¹⁶

Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua yaitu, pertama perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap hak

milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanahnya akan menerbitkan surat tanda kepemilikan berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 Ayat 2 Permen ART/BPN6/2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih ke upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk memperoleh hak atas tanah, Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan, dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari

¹⁶ Al Rashid, Harum, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 16.

kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.¹⁷

C. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Kepemilikan sertifikat sangat penting sekali karena sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilikan hak atas tanah, maka kepada pemilik tanah diharapkan agar segera mengurus pembuatan sertifikat, karena pengolahan/pembuatan sertifikat itu tata caranya sangat mudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan pembuatan sertifikat tersebut tujuannya agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan.

Perlindungan hukum terhadap tanah yang dikuasai oleh pihak yang tidak berhak atas tanah tersebut telah dituangkan dalam asas-asas penguasaan dan pemilikan tanah, bahwa :

- a. Penguasaan tanah oleh siapapun dan keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional.
- b. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh hukum tanah

nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari siapapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun dari pihak penguasa/pemerintah sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.

- c. Hukum menyediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, yakni dapat dengan mengajukan gugatan perdata melalui peradilan umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Rashid, Harum, 1986, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, C cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin. 2006. Hukum Agraria di Indonesia. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- J. Satrio, 2002, Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, PT. Citra Aditya Bakti ,Bandung.
- Patrik Purwahid, 1986. Asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian. Semarang: Badan Penerbit UNDIP.

¹⁷ Yamin Lubis, 2013, Kepemilikan Properti di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, hal 15.

Santoso Urip, 2010, Pendaftaran Tanah dan
Peralihan Hak Atas Tanah, cet.1,
Kencana,Jakarta.

Yamin Lubis,2008 ,Muhammad dan Lubis,
Rahim, Abdul, Hukum Pendaftaran
Tanah,Mandar Maju,Bandung.

-----, 2013, Kepemilikan Properti
di Indonesia, Mandar Maju,
Bandung.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang ***Peraturan Dasar-Dasar
Pokok Agraria***

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang ***Pendaftaran Tanah***

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
tentang ***Pejabat Pembuat Akte
Tanah***

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang ***Peraturan Dasar-Dasar
Pokok Agraria***

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang ***Pendaftaran Tanah***

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
tentang ***Pejabat Pembuat Akte
Tanah***