



## Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960

Nabilah Khairunnisa Darwin<sup>1</sup>, Gunawan Djajaputra<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Email: [nabiladarwin03@gmail.com](mailto:nabiladarwin03@gmail.com)<sup>1</sup>, [gunawandjajaputra@gmail.com](mailto:gunawandjajaputra@gmail.com)<sup>2</sup>

### Abstrak

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA dan kendala apakah yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA. dan kendala apakah yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA dimana Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena dilakukannya jual beli. 2. Kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA diantaranya adalah dengan berakhirnya hak atas tanah menurut sistem UUPA, yaitu hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif atau pun sepersetujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 BW dari pemilikinya semula. Pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali haknya (karena melanggar ketentuan prinsip nasionalitas, ataupun melanggar haknya) ataupun dipaksa untuk menyerahkan haknya itu kepada orang lain, karena pelelangan tanahnya karena menunggak pembayaran piutangnya, ataupun diserahkan kepada Negara atau pihak ketiga lainnya karena pencabutan hak ataupun pembebasan hak pembangunan.

**Kata Kunci:** *Peralihan Hak, Jual Beli, Akibat Hukum*

### Abstract

The purpose of this research is to find out how the implementation of the transfer of land rights through buying and selling land according to the BAL and what obstacles are faced in implementing the transfer of land rights through buying and selling land according to the BAL. and what obstacles are encountered in implementing the transfer of land rights through buying and selling land according to the BAL. By using the normative juridical research method, it can be concluded: 1. The implementation of the transfer of land rights through the sale and purchase of land according to the UUPA where the sale and purchase is an agreement whereby one party binds himself to surrender an object, and the other party to pay the price that has been agreed upon. Transferred indicates an intentional legal act to transfer land rights to another party through buying and selling, grants, exchanges and testamentary grants. So, even though the article only mentions being transferred, one of them is the legal act of transferring land rights due to a sale and purchase. 2.

Constraints Obstacles in implementing the transfer of land rights through buying and selling land according to the UUPA include the expiration of land rights according to the UUPA system, namely land rights ending without cooperation in the relative sense or agreement as we know for the validity of a approval as regulated by Article 1320 BW from the original owner. Landowners can completely lose their rights (because of violating the provisions of the principle of nationality, or violating their rights) or be forced to hand over those rights to other people, due to a land auction due to arrears in payment of their receivables, or be handed over to the State or other third parties due to revocation of rights or liberation of rights. Development.

**Keywords:** *Transfer of Rights, Sale and Purchase, Legal Consequences*

## **PENDAHULUAN**

Hak Kepemilikan atas tanah, sewaktu-waktu dapat terjadi peralihan hak dan yang umum terjadi peralihan tersebut karena adanya jual beli tanah antara pemilik tanah atau ahli waris yang sah, dengan pembeli tanah yang melalui proses jual beli tanah. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 (yang telah disempurnakan dengan UU No. 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli itu hanya dapat boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Boedi Harsono “orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum (Harsono, 1994). Tata Usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan yang bersangkutan dan para ahli warisnya.

Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Pasal 19 UUPA telah mengatur mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek Pendaftaran Tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, AGU, HGB, Hak Pakai Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Di daftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut bersertifikat hak tanah yang terdiri atas tanggungan itu tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.

Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum UUPA sistem yang konkret/kontan/ nyata/riil. Demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah PP No. 24 Tahun 1977 sebagai peraturan pelaksana dari UUPK telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat dapat dilakukan melalui jual beli yang dimaksudkan 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. Dalam hal memerlukan tanah dari ketentuan hukumnya tidak banyak yang mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan berstatus hak milik maka akan mudah untuk diketahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu.

Akan tetapi bagi seseorang yang akan membeli tanah, pengetahuan mengenai hal-hal tersebut, bagaimanapun pentingnya, belum cukup untuk sampai pada keputusan membeli tanah yang ditawarkan

kepadanya. Hal yang paling utama ingin diperoleh yakni kepastian terlebih dahulu. Oleh karena terbatasnya jumlah tanah untuk dijadikan sebagai sumber penghasilan dan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki. Semuanya itu diperlukan untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Untuk itu, salah satu yang menjadi tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Bahwa tujuan UUPA tidak lain untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyatnya, juga untuk meletakkan dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan serta meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum tersebut oleh pemerintah dalam kaitannya dengan peralihan hak atas sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal UUPA diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini yang dimaksud dengan pendaftaran tanah, sebagaimana disebut oleh Pasal 1 ayat (1), adalah sebagai berikut "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk menjamin kepastian hukum diwajibkan untuk melakukan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia terutama terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan, namun dalam tataran aplikasinya masih banyak terdapat peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa jika ada keharusannya yang merupakan kewajiban bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum yakni jual beli hak atas tanah untuk didaftarkan maka seharusnya ada sanksi bagi masyarakat yang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan. Akan tetapi dalam ketentuan Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tidak ditemukan adanya pasal yang mengatur mengenai sanksi dan atau/akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, dimana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang proses dari akibat hukum yang ditimbulkan terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli Yang menjadi Obyek Sengketa Tanah Menurut UUPA**

Di dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan yang bersangkutan. Dengan demikian, meskipun sejak dilakukannya jual beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktiannya) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diberinya itu oleh Kepala Kantor Pertanahan Tanah. Pendapat ini mengandung kelemahan, karena "Akta PPAT itu mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan Pendaftaran (Pasal 22 Ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961), jadi tidak menentukan saat kelahiran hak. Di dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Selain itu, karena fungsinya itu di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah. Diharuskannya jual beli tanah dengan akta PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999, juga menimbulkan persoalan yang ruwet. Khususnya daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat. Untuk jual beli tanah dengan status "hak milik adat" (belum berbentuk sertifikat) sebagai dialihkan.

Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi meskipun, dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Yang dimaksudkan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di *saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum Adat yang sudah disempurnakan/ Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan Tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT. Keharusannya adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah "harus" tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat "adanya" akta penyerahan. Menurut Boedi Harsono, meskipun Pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta PPAT diperbuat (akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli), akan tetapi bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan di wilayahnya itu.

Pemilik girik atau ketitir yang dikeluarkan sebelum tahun 1960 bisa mendapatkan sertifikat dengan cara konversi. Adapun girik atau ketitir yang dikeluarkan sesudah tahun 1960 harus melalui permohonan hak kepada sub Direktorat Agraria Wilayah Kota. Kemudian bagi masyarakat yang membeli tanah untuk sebagian dari keseluruhan luas tanah yang tercantum pada Girik/Ketitir Hak Milik Adat diharuskan untuk meminta balik nama di Kantor IPEDA setelah mendapatkan akta PPAT sementara sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat.

Selain itu, terjadinya jual beli tanah yang menjadi objek sengketa kemungkinan dikarenakan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan. Terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain tanah hak yang tidak bersertifikat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ditemukan pasal yang mengatur secara khusus mengenai peralihan hak atas tanah khususnya terhadap tanah yang belum didaftarkan. Melainkan dari ketentuan dari peralihan hak atas tanah dari Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana hanya dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yang menyinggung mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, akan tetapi dalam ketentuan Pasal ayat (1) huruf b tersebut hanya saja mengatur tentang penolakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal untuk membuat akta, yang menegaskan apabila mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan.

Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 2. Dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan. Selanjutnya termasuk dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum juga diatur secara terperinci dan atau khusus terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan. Akan tetapi dalam ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak sebagaimana diatur pada Pasal 103 sampai dengan Pasal 106, hanya pada Pasal 103 ayat (3) dan Pasal 106 yang membahas hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dan kedua Pasal tersebut masih mengatur secara umum mengenai peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar.

Dapat disimpulkan bahwa dengan berdasarkan pada teori perlindungan hukum dengan mengacu pada ketentuan Pasal 3 Huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang tujuan dari pendaftaran tanah, yang mana pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sehingga dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Dan untuk memberikan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mengharuskan diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, maka peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan. Yang mana peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT merupakan dasar dan/atas hak untuk

melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Apabila tidak didaftarkan serta perbuatan hukum yakni jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, maka perbuatan hukum tersebut bukanlah jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli atau pemegang hak baru. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 23 UUPA, yang menyebutkan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik, serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

### **Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Menjadi Objek Sengketa Tanah Menurut UUPA**

Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA adalah hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif ataupun sepertujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 BW dari pemiliknyanya semula. Disini pemilik tanah seolah-olah dipaksa atau terpaksa untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain baik tanah itu kembali tanah yang dikuasai negara ataupun karena satu dan lain sebab kepada orang lain (lelang, pewarisan) ataupun karena pelanggaran syarat-syarat pemberian hak tersebut. Pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali haknya (karena melanggar ketentuan prinsip nasionalitas, ataupun melanggar haknya) ataupun dipaksa untuk menyerahkan haknya itu kepada orang lain, karena pelelangan tanahnya karena menunggak pembayaran piutangnya, ataupun diserahkan kepada Negara atau pihak ketiga lainnya karena pencabutan hak ataupun pembebasan hak untuk keperluan pembangunan. Pada umumnya pemilik tidak bisa bicara mengenai harga yang layak dan kesemuanya lebih dominan tergantung dari pihak yang melaksanakannya.

Berbeda dengan hak-hak seperti tersebut pada BW maka dalam sistem dari UUPA kita mengenal sejumlah hak-hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, maupun oleh ketentuan-ketentuan lain dapat berakhir hak-hak tanah tersebut karena satu dan lain sebab. Jelaslah bahwa hak atas tanah tersebut tidaklah mutlak seperti yang kita kenal pada BW, sebagaimana yang dijamin oleh ketentuan domein verklaring, bahwa selain tidak dibuktikan dengan hak eigendom seseorang maka semua tanah adalah domein Negara. Demikian pula, jika kita membaca Pasal 570 BW tercantum dengan jelas disitu disebutkan "Eigendom is het regt om van eene zaak het vrij genot te hebben, en daarover op de volstreckte wijze te beschikken". Jelaslah sifat yang sangat mutlak dari Hak Eigendom tersebut dimana pemiliknyanya dengan cara yang seluas mungkin dapat menikmati dan mempergunakannya, hanya satu saja yang disebutkan oleh pasal tersebut berakhirnya haknya yaitu karena pencabutan hak (onteigening).

Di lingkungan Hukum Adat pencabutan hak milik ini dalam berbagai daerah dapat dilakukan oleh Perserikatan Daerah (territorial) seperti desa di Jawa dan Bali, Marga di Palembang, Meunasah di Aceh atau oleh Persekutuan Suku Bangsa (genealogis, pertalian keturunan) seperti Kampung Gayo, dan Pubian di Lampung. Pencabutan hak milik ini berdasarkan atas suatu Hak Pertuanan dari Persekutuan-persekutuan itu (beschikking recht). Di dalam UUPA mengatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat "beralih" dan "dialihkan" kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan "beralih" adalah suatu "peralihan hak" yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa "peralihan hak" itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan "karena hukum". Sedangkan sebaliknya, yakni "dialihkan" adalah suatu "peralihan hak" yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa "peralihan hak" itu terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu, berupa: jual beli, tukar menukar, hibah-wasiat.

Kemudian, akibat hukum yang ditimbulkan jual beli hak atas tanah terhadap tanah yang belum

didaftarkan. Perbuatan hukum yakni jual beli tanah tersebut sering kali dilakukan di bawah tangan yang terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah. Sehingga mengakibatkan peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dapat didaftarkan sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 19 dan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau tidak sahnya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan pasal 23 ayat (2), yang berbunyi “pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Untuk dapat memperoleh kepastian hukum, masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, harus melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena dalam hal jual beli tanah tidak dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli tersebut sah menurut hukum maka sangat diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya serta segala peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang diatur dan atau diamanatkan oleh undang-undang yang berlaku. Maka setiap peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus didaftarkan baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum didaftarkan, berdasarkan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah dalam Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena keharusan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dalam pembebanan hak tersebut, berdasarkan bunyi Pasal 23 ayat (2) UUPA.

Secara tegas juga diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa adapun yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah yakni untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a tersebut, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas antara lain kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak), kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak); dan kepastian hukum mengenai haknya.

Dalam rangka jual beli dan pemindahan hak lainnya fungsi pendaftaran tanah adalah untuk ,emperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang. Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan. Akan tetapi apabila dilihat dari ketentuan peralihan hak atas tanah secara hukum adat dengan berdasarkan pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang pokok-pokok agraria, yang menyatakan bahwa hukum agraria berdasarkan pada hukum adat. Dalam hal jual beli tanah menurut hukum adat bersifat kontan atau “tunai”. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Biasanya jual beli tanah itu dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala Kepala Adat (Desa) menanggung bahwa jual beli tersebut tidak

melanggar hukum yang berlaku.

Effendi Perangin berpendapat bahwa, dengan dilakukannya jual beli dimuka Kepala Adat (Desa), jual beli itu menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapatkan perlindungan hukum jika kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah. Menurut Effendi Perangin bahwa UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai 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. Yaitu menurut pengertian Hukum Adat.

Dalam masyarakat Hukum Adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Tunai, berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan. Jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu: Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti melakukan perbuatan hukum tersebut.

Karena beberapa ada kendala dan akibat hukum mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Menjadi Objek Sengketa Tanah dan Belum Didaftarkan. Maka, diperlukan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan. Di Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting bagi kehidupan masyarakat yang ada di wilayah hukum suatu negara, sering terjadi berbagai permasalahan dalam bidang pertanahan dalam hal perolehan tanah khususnya karena jual beli. Negara yang memegang hak penuh tanggung jawab pada kehidupan rakyat nya harus mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang ditimbulkan akibat jual beli tersebut. Oleh sebab itu, kebijakan yang dibuat dan dikeluarkan oleh negara diharapkan dapat menjadi solusi akan permasalahan-permasalahan yang hidup serta berkembang dalam kehidupan masyarakat tersebut untuk dapat memperoleh perlindungan hukum. Untuk itu, demi terjaminnya perlindungan hukum oleh negara kepada masyarakat, maka dituangkan dalam ketentuan Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Untuk mewujudkan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya karena jual beli, berdasarkan berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan landasan kebijakan di bidang pertanahan nasional, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Untuk itu, segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah harus berpedoman dan tunduk pada UU nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Landasan filosofis dibentuknya UUPA adalah untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Wujud jaminan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam hal memperoleh tanah karena perbuatan hukum yakni jual beli adalah oleh pemerintah diadakan pendaftaran



tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur peraturan pemerintah, sebagai diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Adapun peraturan pemerintah sebagaimana yang dimaksud, merupakan peraturan induk dari pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah. Akan tetapi, untuk mensukseskannya atau keberhasilannya pendaftaran tanah sangat tergantung pada partisipatif aktif/dan peraturan masyarakat terutama pemegang hak. Sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dapat tercapai secara maksimal. Namun, kebanyakan masyarakat pada umumnya dalam memperoleh tanah seringkali melalui jual beli di bawah tangan yang secara hukum adat dilakukan dihadapan kepala adat atau kepala desa yang dibuktikan dengan selebar kwitansi dan atau surat Pernyataan Jual Beli Tanah, dengan dihadiri oleh para pihak yang berkepentingan beserta saksi, atau dengan kata lain jual beli memenuhi syarat terang dan tunai, tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan masih banyak juga ditemukan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut belum didaftarkan. Sehingga menimbulkan akibat yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tidak dapat didaftarkan serta tidak dapat memperoleh tanda bukti hak secara yuridis yaitu sertifikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan data yang disajikan tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah terbagi atas dua bagian, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Menurut Aartje Tehupeiry, pada dasarnya ada dua sistem publikasi yang dikenal dalam pendaftaran tanah yaitu: Sistem publikasi positif suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti atas tanah. Memberikan perlindungan yang mutlak, baik terhadap pemegang haknya maupun terhadap pihak ketiga karena keterangan yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak dapat diubah. Hasil pendaftaran ini memberikan alat pembuktian yang mutlak sifatnya dan tidak dapat diganggu gugat. Seandainya terjadi kekeliruan, maka walaupun ada keputusan hakim, keterangan dalam tanda bukti hak tetap tidak dapat diubah. Pemerintah lah yang bertanggung jawab atas kesalahan petugas nya, sehingga pihak yang dirugikan akan memperoleh ganti rugi dari pemerintah sejumlah harga tanah. Dengan demikian, orang yang tadinya berhak bisa menjadi tidak berhak. Dan Sistem publikasi negatif, sahnya perbuatan hukum menentukan berpindahnya hak kepada pembeli, dan hanya memberikan perlindungan hak kepada pemegang haknya saja (yang berhak), sehingga sistem publikasi ini dikenal dengan asas *Nemo Plus Yuris*, yakni suatu asas yang menyatakan seseorang tidak boleh melakukan jual beli kalau dia tidak berwenang atas tanah yang bersangkutan. Bahwa orang yang tidak dapat bertindak melebihi kewenangan yang ada padanya, siapa namanya tercantum dalam tanda bukti hak tersebut maka dialah pemegang haknya. Orang lain boleh percaya, boleh tidak percaya atas keterangan yang ada. Bilamana terjadi kesalahan dalam pencatatan, berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian orang yang berhak tetap terlindungi.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif, di mana sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran hak, sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1 yang menyatakan "Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dalam penjelasan umum juga dijelaskan bahwa, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah itu diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Boedi Harsono juga menegaskan bahwa “maksud dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertifikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih dimungkinkan adanya alat pembuktian lainnya”.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. sehubungan dengan itu diadakan lah ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian, maka makna dari pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi azas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Masyarakat pada umumnya terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan, bila berdasarkan pada teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon yakni perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan yang arahnya lebih kepada upaya untuk menyelesaikan sengketa, seperti contohnya adalah penyelesaian sengketa di pengadilan. Bilamana perlindungan hukum represif tersebut dikaitkan dengan teori tujuan hukum yang dicetuskan oleh Gustav Radbruch yang menempatkan tujuan keadilan menempati posisi diatas tujuan hukum yang lain. Keadilan merupakan suatu hasil pengambilan

keputusan yang mengandung kebenaran, tidak memihak, dapat dipertanggungjawabkan dan memperlakukan setiap manusia pada kedudukan yang sama di depan hukum. Perwujudan keadilan dapat dilaksanakan dalam ruang lingkup kehidupan masyarakat, bernegara dan kehidupan masyarakat internasional, ditunjukkan melalui sikap dan perbuatan yang tidak berat sebelah dan memberikan sesuatu kepada orang lain yang menjadi haknya.

## **SIMPULAN**

Kesimpulan pada penelitian ini adalah Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA dimana Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena dilakukannya jual beli. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mengharuskan diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan induk dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, seharusnya peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku. Kendala-kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA diantaranya adalah dengan berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA, yaitu hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif atau pun sepersetujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 BW dari pemiliknya semula. Pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali haknya (karena melanggar ketentuan prinsip nasionalitas, ataupun melanggar haknya) ataupun dipaksa untuk menyerahkan haknya itu kepada orang lain, karena pelelangan tanahnya karena menunggak pembayaran piutangnya, ataupun diserahkan kepada Negara atau pihak ketiga lainnya karena pencabutan hak ataupun pembebasan hak untuk keperluan pembangunan. Serta Adapun akibat hukum peralihan hak atas karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan adalah sah menurut hukum apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tersebut sudah memenuhi syarat materiil jual beli yaitu "terang dan "Tunai".

Wujud perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila yang memperolehnya dengan itikad baik, yaitu berupa perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya untuk menyelesaikan sengketa, seperti contohnya adalah penyelesaian sengketa di pengadilan, sehingga berdasarkan yurisprudensi maka hak atas tanah pembeli dapat terlindungi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambaran, Jakarta, 1994, hal. 52.
- Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980, Hlm. 21.
- J. Kartini Soedjendro, *Op. Cit*, Hlm. 66.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan, Cet-1, Citra Aditya Bakti*, Bandung, 1994, hal 55-56. hal. 86.

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Gita Jaya, Catatan H.Ali Sadikin: Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 1966-1977, Cetakan Pertama, 1977, hal. 229.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT Intermedia, Jakarta 1980, hal.25.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. Keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hal.19.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah Dari Suatu Pandang Praktisi Hukum*, Edisi 1, Cetakan 1, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 16.

Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1980, Hlm 9-10.

Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asas Sukses Penebar Swadaya Group, Jakarta, 2012, Hlm.26.

#### **Perundang-Undangan**

Pasal 5 Ayar (1) dan (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52).

A.P. Perlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung, 1990 , hal.2.