

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, AKTA DIBAWAH TANGAN, DAN PENDAFTARAN TANAH

A. Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati. (Sudikno, 2008)

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUHPerdara yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang- undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam hal ini penulis setuju dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata. Untuk itu dalam

penelitian ini digunakan kata “perjanjian” untuk mewakili kata-kata perjanjian atau kontrak.

2. Pengertian Jual Beli

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. (M. Yahya Harahap, 1986, p. 181)

Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua. (Wirjono Prodjodikoro, 1991, p. 17)

3. Pengertian Jual Beli Tanah

a) Jual beli tanah menurut hukum

Berdasarkan KUHPPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. (Soedharyo Soimin, 2004, p. 86)

Jual beli tanah merupakan perbuatan perpindahannya hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan

hak tersebut wajib dihadapan kepala adat atau individu yang berperan sebagai orang yang berwenang menanggung keteraturan perpindahan hak atas tanah tersebut. Sedangkan tunai adalah sebuah perbuatan perpindahan hak dan pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, tunai berarti kontan atau dibayar langsung kepada penjual. Jika sudah ada kesepakatan jual beli artinya pelaksanaan jual beli telah dianggap selesai dan hak atas tanah sudah sepenuhnya dimiliki oleh pembeli.

b) Jual beli tanah menurut UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. (Adrian Sutedi, 2010, p. 149)

Jual beli itu sendiri oleh UUPA sebetulnya tidak diterangkan secara jelas akan tetapi dilihat dalam Pasal 5 UUPA dijelaskan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, rill, dan terang. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Jual beli dilakukan para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuka akta nya. Dilakukan jual beli dihadapan PPAT dipenuhinya syarat terang atau dalam arti lain perbuatannya tidak melawan

hukum dan dilakukannya secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditanda tangan para pihak membuktikan telah terjadinya perpindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Syarat-syarat jual beli tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam yakni:

1. Syarat materiil

Syarat materiil menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, yaitu antara lain :

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

2. Unsur-unsur Perjanjian

Perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. *Essensialia*, unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian. (Herlien Budiono, 2011, p. 67)
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu yaitu berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat- cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.” (Sudikno Mertokusumo, 2009, pp. 118–119)

c. *Accidentalalia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

3. Asas – asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut : (Salim H.S, 2008, p. 11)

a. Asas Kebebasan dalam Berkontrak

Setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi syarat-syarat perjanjian apapun, baik bentuk maupun isinya. Sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan dengan iktikad baik.

b. Asas Konsensualisme

Yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat dan setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian yang diadakan.

c. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas yang berkaitan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya, dan perjanjian tersebut berlaku layaknya Undang-undang.

d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Itikad baik ada dua yaitu:

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas Kepribadian pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualian tentang janji untuk pihak ketiga terdapat dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) berbunyi “Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu”

4. Hapusnya Perjanjian

Berakhirnya suatu kontrak/perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur tentang suatu hal. Segala sesuatu disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang dapat menyebabkan kontrak/ perjanjian berakhir. Berakhirnya suatu kontrak/ perjanjian diatur dalam Buku Ketiga Bab IV Tentang Hapusnya Perikatan dari Pasal 1381-1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Berikut akan diuraikan satu-persatu :

a. Pembayaran

Pembayaran ini tidak harus dipenuhi oleh debitur atau pihak yang berutang, tapi bisa juga dipenuhi oleh pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, sepanjang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1382 KUH Perdata.

b. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Dengan Penyimpanan (Konsignasi)

Konsignasi diatur dalam pasal 1404-1412 KUHPer, yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar hutangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

c. Pembaruan Utang (Novasi)

Novasi diatur dalam pasal 1413-1424 KUHPerdata. Novasi (Pembaruan Utang) adalah persetujuan, dimana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan ditempat yang asli

d. Perjumpaan Utang (Kompensasi)

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam pasal 1425-1435 KUHPer. Yang diartikan dengan kompensasi adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur. Kompensasi ini dapat terjadi berdasar demi hukum atau atas permintaan kedua belah pihak.

e. Percampuran Utang (Konfusio)

Percampuran utang diatur dalam pasal 1436-1437 KUHPer. Percampuran utang adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan kreditur menjadi satu.

f. Pembebasan Utang

Pembebasan utang diatur dalam pasal 1438-1443 KUHPer. Pembebasan Utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari perutangan. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang yaitu dengan cuma-cuma dan prestasi dari debitur.

g. Musnahnya Barang Yang Terutang

Musnahnya barang yang terutang diatur dalam pasal 1444-1445 KUHPer, yaitu perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada debitur.

h. Kebatalan atau Pembatalan

Kebatalan atau pembatalan diatur dalam pasal 1446-1456 KUHPer. Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak yaitu adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan, tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang, dan adanya cacat kehendak. Cacat kehendak yaitu berupa kesalahan, penipuan, paksaan dan penyalahgunaan keadaan dalam membuat perjanjian.

i. Berlakunya Suatu Syarat Pembatalan

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (diatur dalam Bab 1 pasal 1265KUHPer). Biasanya syarat pembatalan ini berlaku pada perjanjian timbal balik.

j. Lewat Waktu (Daluarsa)

Jangka waktu berakhirnya kontrak tidak ada yang sama antara satu dengan yang lainnya. Ada yang singkat dan ada juga yang lama. Penentuan jangka waktu kontrak ini adalah kesepakatan antara kedua belah pihak. Penentuan jangka waktu ini dimaksudkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan tentang berakhirnya kontrak, karena para pihak telah mengetahui waktu kontrak berakhir.

B. Akta dibawah tangan

1. Pengertian Akta

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian. (Daeng Naja, 2012, p. 1) Sedangkan Menurut subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. (R. Subekti, 2005, p. 25)

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu

akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kegiatan pendaftaran tanah guna membantu/memformalkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

2. Pengertian Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan yaitu akta yang dibuat antara para pihak yang terlibat dalam terjadinya proses jual beli tanpa bantuan pejabat umum dan tanpa Peraturan Perundang-undangan tidak mengatur secara spesifik mengenai proses jual beli seperti itu kekuatan pembuktian akta dibawah tangan tidak seperti akta otentik yang memiliki dasar hukum yang jelas dan absolut, karena akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum sesempurna kekuatan akta otentik. Adanya perjanjian dibawah tangan

merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dibuktikan dengan adanya akta dibawah tangan yang berupa kuintasi.

3. Kekuatan pembuktian akta

Berdasarkan pasal 164 HIR dijelaskan didalam hukum acara perdata di Indonesia mengakui tentang adanya surat sebagai salah satu bukti yang dapat diterima atau dinilai sah dihadapan pengadilan, maka dari itu perjanjian dibawah tangan tetap dapat diakui sebagai alat bukti yang dapat digunakan di pengadilan jika ada terjadinya sebuah sengketa, akan tetapi kekuatan pembuktiannya tidak kuat seperti akta otentik, melainkan kekuatan pembuktiannya tetap ada selama para pihak yang berkesepakatan tidak menyangkal dan membenarkan adanya perjanjian tersebut.

4. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1867 Kitab undang- Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

a. Akta Otentik

Defenisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat didalam pasal 1868 kitab Undang-Undang hukum Perdata yang berbunyi: “ suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Berdasarkan pasal 1868 kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut diatas Aktayang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT), tersebut memenuhi unsur-unsur akta otentik yaitu: PPAT adalah pejabat umum dan PPAT juga mempunyai wilayah kerja.

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak- pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta. Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain pabila dibubuhi suatau pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai mana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdara.

C. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah diatur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) yang berisikan tentang adanya rangkaian kegiatan yang dijalankan oleh pemerintah secara terus menerus dan secara berkesinambungan dan teratur, meliputi pembukuan, pengolahan, pengumpulan, dan penyajian serta dipeliharanya data fisik dan data yuridis mengenai sebuah tanah atau satuan rumah susun termasuk pemberian tanda bukti berupa surat yang memang memiliki kekuatan hak tertentu.

Menurut S. Rawton Simpson, bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang Tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan. (S.Rowton Simpson, 1997, p. 16)

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 sertifikat sebagai 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. Ibid, h. 472-474.

2. Tujuan Pendaftaran tanah

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono yaitu, agar kegiatan pendaftaran dapat menciptakan suatu keadaan yang dimana, orang atau badan hukum yang memiliki tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa mereka berhak atas tanah itu, hak yang dimiliki, dan tanah mana yang mempunyai hak. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tandabukti kepada pemegang hak yang bersangkutan. (Hasan Wargakusuma, 1995, p. 80)

Pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian atas hak suatu tanah yang ditetapkan dalam pasal 19

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pendaftaran tanah merupakan tugas yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan untuk menjamin adanya sebuah kepastian hukum dibidang pertanahan (*rechtskaadaster* atau *legalcadaster*). Tujuan pendaftaran tanah yang di tuliskan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar. Agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan dan hapusnya. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia telah tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Kepastian hukum tersebut meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak
- b. Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah
- c. Jenis macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Tujuan pendaftaran tanah dapat dihubungkan dengan teori kepastian hukum, yaitu kepastian hukum merupakan suatu keadaan yang pasti dan adanya kejelasan sehingga tidak menimbulkan multitafsir, kepastian itu sudah menjadi bagian dari hukum karena kepastian itu merupakan tujuan dari hukum. Kepastian hukum secara normative dapat dibuktikan dengan terciptanya sebuah peraturan yang diciptakan oleh pihak-pihak yang memiliki wewenang sehingga peraturan yang telah dibuat dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan menjadi bukti jika hukum itu merupakan landasan aturan yang tidak boleh disepelekan ataupun dilanggar sehingga harus dijalankan dan ditaati oleh semua orang.

1. Asas pendaftaran tanah.

Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

1. Asas Sederhana Artinya, proses Pendaftaran Tanah haruslah sederhana dan jelas. Hal ini dimaksudkan agar pemegang hak atas tanah dapat mudah memahami ketentuan pokok dan prosedur

dalam pendaftaran tanah tanpa adanya kebingungan atau kekompleksan.

2. Asas Aman, Pendaftaran tanah harus memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, tanah tersebut akan terlindungi dari gangguan atau klaim yang tidak sah dari pihak lain. Proses pendaftaran harus dilakukan dengan teliti dan cermat untuk memastikan keamanan hak-hak tanah tersebut.
3. Asas Terjangkau, Penyelenggaraan pendaftaran tanah haruslah dapat dijangkau oleh semua pihak yang berkepentingan, termasuk mereka yang berada dalam golongan ekonomi lemah. Ini menekankan pentingnya aksesibilitas dan kesetaraan dalam mendapatkan layanan pendaftaran tanah.
4. Asas Mutakhir, Data yang digunakan dalam pendaftaran tanah haruslah mencerminkan keadaan yang terbaru atau mutakhir. Hal ini penting agar data tersebut dapat diikuti dengan mudah apabila terjadi perubahan atau pembaruan pencatatan di masa yang akan datang.
5. Asas Terbuka, Pendaftaran tanah haruslah terbuka, yang berarti bahwa keterangan mengenai data tanah harus dapat diakses oleh masyarakat setiap saat. Hal ini memastikan transparansi dan keterbukaan dalam proses pendaftaran tanah serta

memungkinkan masyarakat untuk memperoleh informasi yang diperlukan.

Asas umum dari pendaftaran tanah menurut UUPA adalah :

1. Asas Spesialitas

Asas ini menyatakan bahwa pendaftar tanah diselenggarakan berdasarkan Peraturan perundang-undangan tertentu yang secara Teknik meliputi pengukuran, pemetaan, dengan hasil-hasil peta pendaftaran tanah dan surat ukur, sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat memberikan kepentingan data fisik mengenai letak, batas, dan luas tanah yang dimiliki oleh pihak pemegang hak.

2. Asas Publitas

Asas ini menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan peraturan perundang-undangan tertentu yang memberikan data yuridis tentang subjek hak, objek hak, jenis hak, dan status tanahnya termasuk untuk umum artinya setiap orang dapat melihat data yuridis dan data fisik pada daftar tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

3. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan dalam Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2)

UUPA, meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang beraku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah Sporadik. Adapun perbedaan Sistematis dan Sporadik dalam Pendaftaran Tanah yang mana secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria. Sedangkan secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Sedangkan kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah 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 yang terjadi di kemudian.

Kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah sporadik.

Pendaftaran Tanah secara sistematis diatur dalam Pasal 1 angka 10

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

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

Pendaftaran Tanah secara sporadis diatur dalam Pasal 1 angka 11

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

“ Pendaftaran Tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu wilayah desa?kelurahan secara individual atau massal.”

Perbedaan antara Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria. Contoh pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis dalam Pasal 3 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 yaitu PRONA/PRODA, Program Lintas Sektor, Kegiatan dari Dana Desa Kegiatan massal swadaya masyarakat, Program sertipikat massal redistribusi tanah obyek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi atau kegiatan massal lainnya. Pendaftaran Tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak berkepentingan.