



JGC XIII (1) (2024)

JURNAL GLOBAL CITIZEN

JURNAL ILMIAH KAJIAN PENDIDIKAN KEWARGANEGARAAN

<http://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/glbctz/article/view/...>

Diterima : 04/06/2024, Disetujui : 10/06/2024, Dipublikasikan: 08/07/2024



PERALIHAN TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

Abdullah¹, Itok Dwi Kurniawan^{2*}

¹Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Ilmu Sosial
dan Ilmu Politik (FHISIP) Universitas Terbuka

²Faculty of Law Universitas Sebelas Maret

*Corresponding email: itokdwikurniawan@staff.uns.ac.id

ABSTRACT

Land is the embodiment of the existence and territory of each individual and each country. because people understand that Indonesia is an agricultural country and agriculture is one of the sources of livelihood of Indonesian people. Land is a source of livelihood for many people and should be specially protected by the state. This study aims to identify land transfer activities based on land law in Indonesia. This study uses normative legal research methods, through statutory and conceptual approaches. In the results and discussion of this study, the transfer of land use rights under national land law also refers to customary law. The transfer of land use rights in the form of purchase and sale is carried out on the basis of specific customary law and in money.

Keywords: Fairness, Validity of Contracts, Economic Development

A. INTRODUCTION

B. Tanah berfungsi sebagai social asset dimaknai sebagai sarana untuk mengikat persatuan sosial dalam masyarakat dalam kehidupan, sedangkan capital asset dimaknai sebagai tanah menjadi faktor esensial untuk pembangunan. Dengan demikian, tanah dapat dimiliki oleh perseorangan, kelompok masyarakat, dan dapat pula menjadi bagian warisan. Di

beberapa tempat, tanah merupakan benda suci, sehingga menurut hukum adat, manusia dan tanah juga mempunyai hubungan kosmis – magis – keagamaan. Dalam hubungan yang demikian tidak hanya terjadi hubungan antar individu tetapi juga antar anggota masyarakat dalam suatu persekutuan hukum adat (rechtsgemeenschap), sehingga

menimbulkan suatu hubungan yang disebut hak ulayat.

AP Parlindungan, menyatakan bahwa “di antara hak atas tanah adalah sebuah tempat berlindung dalam hal ini hunian yang merupakan salah satu kepentingan pokok bagi individu”. Masyarakat tidak dapat secara leluasa memiliki, menguasai, dan mempergunakan tanah, melainkan terikat pada peraturan yang ditetapkan oleh negara selaku pemegang kekuasaan penguasaan tanah pada umumnya. Oleh sebab itu, negara berwenang mengatur eksistensi, pemanfaatan dan kepemilikan tanah.

Sejak zaman kolonial, sejarah perkembangan kepemilikan tanah di Indonesia bahwa ada hak milik atas tanah yang juga dikenal sebagai hak milik (*eigendomrecht*) yang tunduk pada hukum Barat (hukum Belanda). Jadi, sepanjang sejarah kolonial, terdapat dualitas hukum pertanian dan juga dualitas hukum sipil yang mengatur pertanahan. Hukum adat sendiri diterapkan dengan sangat pluralistik, karena hukum adat

yang berbeda-beda di setiap daerah.

Setelah Indonesia merdeka, negara memiliki penguasaan atas tanah secara umum, berdasarkan UUD 1945 Pasal 33 ayat (3): "tanah, air, dan kekayaan alam lainnya dikuasai dan digunakan oleh negara untuk kepentingan umum" dengan tujuan utama adalah kemakmuran rakyat. Namun demikian, hal ini tidak berarti bahwa masyarakat tidak memiliki hak atas tanah. Pada tahun 1960, Pertanian sebagai landasan bagi penyatuan peraturan pertanahan di Indonesia yang sebelumnya bersifat dualistik. UUPA mengatur mengenai penguasaan tanah semua subjek hukum yang menganggap hak atas tanah sebagai objek hukumnya.

Pendaftaran hak guna tanah wajib dilakukan oleh badan hukum. Dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) : “Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah dan

undang-undang ini bersifat mengikat.

Setiap kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan alat bukti berupa sertipikat tanah, dapat menuntut dirinya secara sah sebagai pemilik tanah tersebut. Kemungkinan juga terdapat bukti selain sertifikat tanah yang dapat digunakan untuk mengkonfirmasi bahwa seseorang memiliki hak tersebut. Pembuktian kepemilikan tanah didasarkan pada sertifikat dengan penilaian negatif, artinya selalu ada kemungkinan batalnya hak seseorang atas tanah jika ada pihak atau orang lain yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Stelsel negatif diterapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia untuk “melindungi pemilik hak guna tanah”. Hal ini berbeda sekali dengan nisan positif yang memberikan perlindungan kepada pemilik yang terdaftar atau tercatat dalam buku tanah. Oleh karena itu, sertipikat bukan hanya sbegai satu-satunya bukti kepemilikan, melainkan merupakan hubungan hukum antara suatu pihak atau orang dengan tanah tersebut, sehingga kekuatan sertifikat tersebut

didukung oleh adanya hubungan hukum yang bersangkutan. Hal ini dapat diketahui melalui riwayat penguasaan tanah atau hubungan hukum seseorang terhadap tanah yang dikuasainya. Jika dicermati, kepemilikan atas tanah yang terdaftar mempunyai kepastian hukum dan terjamin secara hukum dibandingkan dengan tanah yang tidak terdaftar (tidak bersertifikat). Namun bukan berarti negara tidak mengakui hak pemilik tanah yang tidak terdaftar. Dan pihak-pihak yang hak guna tanahnya belum terdaftar secara sah juga dapat mengalihkan hak guna tanah yang dimilikinya. Pemilik tanah yang tidak terdaftar atau tidak mempunyai sertifikat tetap dapat mengalihkan hak guna tanahnya kepada orang lain.

Hak atas tanah adalah kewenangan atau kekuasaan yang melekat pada seseorang untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah. Dalam istilah hukum, kata "right" memiliki arti sebagai hak yang sah atau dasar untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

C. PROBLEM FORMULATION

Berkenaan dengan peralihan yang diakibatkan oleh suatu kontrak jual beli, menurut cirinya, berkaitan dengan berbagai unsur hukum, terutama berkaitan dengan persyaratan, tata cara dan mekanisme formal dan materiil. Namun syarat utama agar peralihan hak guna tanah dapat dilakukan adalah harus terdapat dokumen-dokumen pembuktian hak guna tanah, khususnya dokumen-dokumen pembuktian kepemilikan berupa sertifikat.

Terkait dengan isu hukum yang dibahas dalam tulisan ini yaitu mengenai karakteristik dan tata cara jual beli tanah menurut hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia: pertama, karakteristik hukum jual beli hak atas tanah, kedua, kekuatan mengikat secara hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT.

D. LITERATURE REVIEW

Hak atas tanah adalah kewenangan atau kekuasaan yang melekat pada seseorang untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah. Dalam istilah hukum, kata "right" memiliki arti sebagai hak yang sah atau

dasar untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

RESEARCH METHODS

Penulisan karya ilmiah ini menggunakan *hukum normatif*. Oleh karena itu agar dapat memperoleh kebenaran ilmiah sesuai yang diharapkan, maka penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu *Perdata*, Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yakni mengkaji peraturan perundang-undang sebagai hukum positif yang terkait dengan isu hukum khususnya yang mengatur tentang pertanahan, hak-hak yang mengatur hubungan antara subyek hukum dengan tanah dan instrument hukum yang terkait dengan pokok permasalahan yang dikaji. *Kedua*, Pendekatan sejarah (*historical approach*), yakni menelusuri ketentuan hukum yang mengulas sejarah eksistensi tanah dan peralihan hak atas tanah, baik menurut hukum adat maupun hukum nasional, sejak jaman penjajahan, masa transisi, masa kemerdekaan, masa sebelum terbentuknya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dan masa setelah terbentuknya UUPA.

E. DISCUSSION

In Jual beli hak atas tanah diatur pada Pasal 26 UUPA dan pada pasal lain tidak disebutkan mengenai "jual-beli" tetapi menggunakan kata "dialihkan" yang pada artinya merujuk pada suatu perbuatan hukum untuk memindahkan kepemilikan

hak atas tanah melalui beberapa perbuatan seperti jual beli dan waris.¹ Pada prakteknya terdapat dua cara untuk memperoleh kekuatan dan kepastian jual beli, yaitu: pertama, kesepakatan jual beli atas obyek hak atas tanah dan telah disepakati; kedua, pembelian yang telah disahkan dan buku penjualan obyek hak atas tanah. Berdasarkan evaluasi, proses yang pertama mempunyai konstruksi hukum yang menarik untuk dikaji, karena secara teoritis tidak ada kontrak komersial dalam konsep peralihan hak atas tanah, dalam praktik hukum sering terjadi.

Hak kepemilikan atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum. Hak kepemilikan atas tanah tersebut memberikan wewenang menggunakan tanah tersebut, termasuk volume tanah, air, dan ruang di atasnya, sejauh diperlukan untuk keperluan terkait langsung dengan penggunaan tanah tersebut, sesuai dengan batasan ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan hukum lebih tinggi. Hak penggunaan tanah yang sah juga dapat dialihkan kepada pihak lain. Bentuk peralihan hak guna tanah dapat melalui jual beli, pertukaran, penghibahan, pembagian bidang tanah, pembayaran penghasilan menurut adat pembentukan perseroan atau “inbreng”; dan warisan atau

“sah”².

Faktanya, banyak masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan hak pakai tanah ke Dinas Real Estate. Hal inilah yang menyebabkan banyaknya kendala dalam proses peralihan hak guna tana yang khususnya belum terdaftar dikarenakan bukti dan persyaratan pendaftaran yang tidak memadai. UUPA sebagai landasan terbentuknya undang-undang pertanian nasional yang berperan dalam mewujudkan kesejahteraan, serta landasan bagi persatuan dan kesatuan serta menciptakan landasan bagi jaminan hukum hak atas tanah bagi seluruh masyarakat.³

Peralihan hak dengan ikatan jual beli memiliki konsekuensi dan resiko bagi para pihak yang bertransaksi. Jual beli jika obyek pertukaran telah berpindah dari penjual ke pembeli. Akad jual beli adalah barang yang dipertukarkan belum dialihkan atau akan dialihkan di kemudian hari jika syarat-syaratnya terpenuhi. Peralihan hak guna tanah dilakukan secara tertulis melalui suatu dokumen didaftarkan pada BPN. Dengan demikian, keabsahan sebagai syarat formil dan fisik, tata cara dan kewenangan pejabat. Pendaftaran hak atas tanah di BPN bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dengan sifat *rechtscadaster* yang artinya kepastian hukum tersebut diberikan demi kepentingan pendaftaran tanah saja terkait hak dan pemiliknya bukan untuk kepentingan

¹ Ayu Larasati dan Raffles, (2020), *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, ZAAKEN, Vol 1 No.1.

² Waskito,(2015),*Cara Praktis Memahami*

Bidang Agraria (Pertanahan), Jakarta: PT.Media Adji.15

³ Baiq Heni, (2016), *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum di Daftarkan*, Jurnal IUS Vol IV No.3.

pembayaran pajak.⁴

Tata cara hukum peralihan hak guna tanah dapat dilakukan sebelum dan sesudah UUPA berlaku. Dalam Pasal 19 PP No. Pasal 10 Tahun 1961 ketika melaksanakan ketentuan UUPA menyatakan bahwa “Setiap perjanjian peralihan hak pakai tanah atau peminjaman uang dengan menggunakan hak pakai tanah sebagai jaminan harus dibuktikan dengan tertulis yang dibuat oleh Sekretaris dan disaksikan oleh pejabat. Berdasarkan aturan ini, peralihan hak guna tanah harus dibuktikan secara tertulis oleh pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat PPAT).

Pada masa penjajahan Belanda, pemberlakuan undang-undang sangat dipengaruhi dan ditentukan oleh pemerintah kolonial, termasuk dengan diundangkannya undang-undang pertanian. Konsep penegakan hukum hanya untuk tujuan Maksudnya adalah dengan memperhatikan kepentingan penjajah namun mengabaikan kepentingan masyarakat adat, sehingga menimbulkan kesan bahwa undang-undang tersebut berlaku untuk seluruh masyarakat.

Dalam konteks ini, terdapat berbagai prosedur tersebut diikuti. Salah satunya adalah melalui *overschrijving* ambtenaar, yang merupakan proses untuk mengalihkan hak atas tanah setelah terjadi transaksi jual beli di hadapan Notaris atau badan/pejabat lain yang ditunjuk. Pada masa pemerintahan Belanda, peralihan hak atas

tanah didasarkan pada Hukum Agraria Adat, Hukum Agraria Barat, dan *Agrarische Wet* 1870. Sedangkan pada masa pendudukan Jepang, hukum pertanahan yang berlaku mengacu pada hukum yang berlaku pada masa pendudukan Belanda. Dalam hal ini, tanah hak Barat tunduk pada hukum tanah Barat, sementara tanah adat tunduk pada hukum tanah adat. Semua prosedur dan tata cara peralihan hak atas tanah diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada masa tersebut.

Setelah Indonesia merdeka, Pada saat terjadi peralihan hukum di Indonesia, aturan-aturan yang berlaku ditentukan berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 menyatakan bahwa semua lembaga negara dan peraturan yang ada masih tetap berlaku sampai adanya peraturan baru sesuai dengan Undang-Undang Dasar ini. Namun, kebijakan yang dianggap efektif hanya berlaku untuk undang-undang yang tidak bertentangan dengan UUD 1945. Beberapa upaya telah dilakukan untuk memperbaiki peraturan terkait pertanahan dan peralihan hak guna tanah:

- a. Menggunakan interpretasi yang cocok dengan situasi;
- b. Membatalkan peraturan yang tidak sesuai dengan Negara yang merdeka; dan
- c. Mengubah dan menambahkan peraturan baru yang diperlukan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁴ Amin Slamet, (2020), *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan*, Jurnal Legalitas, Vol.5 No.2

Tahun 1997 dengan jelas mengakui adanya hak milik adat, baik secara perorangan maupun kolektif. Untuk membuktikan masih diakuinya hak milik adat, maka pada saat pendaftaran tanah ada suatu sistem yang dianggap sebagai bukti hak atas tanah adat, yaitu: (1) Sertifikat Hak Milik Perkebunan Sultan diberikan berdasarkan ketentuan autarki dan lain-lain. hak atas tanah diakui sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA; dan (2) dokumen peralihan hak guna tanah dibuat berdasarkan hukum adat dan disertai keterangan kepala desa.

Mengenai pembuktian tersebut Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tata cara pembuktian hak atas tanah yang terdahulu untuk keperluan pendaftaran yang timbul akibat konversi dengan dua cara, yaitu: (1) bukti tertulis; dan (2) keterangan saksi dan/atau keterangan yang dipertanyakan yang keasliannya ditentukan oleh komisi arbitrase (dalam hal pendaftaran sistematis) atau oleh kepala badan pertanahan (dalam hal pendaftaran sporadis) cukup untuk mencatat keberadaan hak. atas tanah yang bersangkutan, siapa yang mempunyai hak guna tanah dan hak-hak lainnya. Pihak lain membebani dirinya.

Selanjutnya dalam ayat (2) Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam hal tidak ada atau tidak adanya alat bukti yang memadai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pembuktian hak dapat dilakukan. di luar. berdasarkan kenyataan bahwa pemohon pendaftaran tanah telah mempunyai penguasaan sebenarnya atas tanah yang bersangkutan selama 20 tahun

berturut-turut atau lebih dengan ketentuan: (1) penguasaan atas tanah itu dilakukan dengan itikad baik dan secara adil dinyatakan oleh orang yang mempunyai tanah yang bersangkutan. hak pakai dan dikuatkan dengan keterangan orang yang dipercaya; dan (2) hak menguasai tanah, sebelum dan pada saat pemberitahuan, tidak pernah disengketakan.

Pada saat setelah UUPA berlaku, seluruh hak guna tanah kegiatan transfer mematuhi peraturan dan prosedur yang ditetapkan dan diatur oleh UUPA dan Peraturan Pemerintah No. Surat Keputusan Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah diganti dengan PP Nomor. 24 Januari 1997. Cara peralihan hak guna tanah yang paling banyak dilakukan masyarakat di Indonesia adalah melalui jual beli.

Pelaksanaan jual beli tanah bersumber dari penerapan jual beli dalam hukum perdata (*privaatrecht*) sebagaimana diatur dalam KUHPperdata bab lima. Dalam pelaksanaan jual beli diperlukan persyaratan resmi bagi penjual atau pemilik hak milik, hal ini dimaksud agar para pihak dapat terjamin kepastian hukumnya. Persyaratan resmi bagi subjek jual beli hak guna tanah adalah bukti kepemilikan tanah yang berkaitan dengan hak guna tanah serta tata cara peralihan hak guna tanah. Dalam melakukan pembelian tanah harus dilakukan pengesahan secara tertulis yang ditandatangani oleh dan di hadapan PPAT.

Pelaksanaan jual beli tanah mendapat manfaat dari kepastian hukum karena hak milik penjual dan maksud

hukumnya jelas dan tidak ambigu melalui pemenuhan persyaratan permintaan resmi saat ini. Peralihan hak guna tanah seringkali dapat dilimpahkan dengan memberikan surat kuasa untuk menjual. Syarat-syarat sahnya suatu surat kuasa tetap secara resmi, baik dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris maupun orang perseorangan.

Permasalahan hukum yang timbul sehubungan dengan jual beli tanah hak guna mungkin telah dicatat atau belum, tidak bersertifikat dan dengan mengeluarkan izin untuk menjual, telah muncul barang selundupan legal dan rahasia. Tentunya mengakibatkan akibat dan tanggung jawab baik bagi penjual atau pihak yang mengalihkan dan bagi pihak yang mengalihkan atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Tanah yang telah berpindah kepemilikannya maka telah memperoleh akta jual beli melalui PPAT dan hanya diketahui oleh kedua belah pihak, sementara pihak ketiga tidak mengetahuinya. Jual beli tanah tersebut harus didaftarkan ke Badan Pendaftaran Tanah karena bersifat asas publisitas. Siapa pun dapat mengetahui informasi fisik dan hukum terkait tanah.

Apabila terjadi jual-beli tanah yang tidak sah sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka akta jual-beli itu dapat disahkan dengan surat di bawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak, yang tercermin dalam peralihan hak milik atas tanah. Pendaftaran awal kavling dapat dilakukan oleh pembeli sendiri atau dengan surat kuasa dari pihak lain. Pendaftaran juga

dapat dilakukan oleh PPAT yang pertama kali menyiapkan surat tanah. Melalui penjualan dan pembelian yang dilakukan di hadapan PPAT. Apabila barang tetap itu dijamin atau diberi kuasa oleh PPAT, oleh karena itu harus melampirkan bukti surat kuasa khusus. Setelah survei, perubahan dilakukan pada data hukum daftar real estat dan sertifikat kepemilikan, yaitu dari penjual sebagai pemilik sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah baru.

F. CONCLUSION

Sistem hukum pertanahan di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Begitu pula dengan hak-hak atas tanah, ada yang berasal dari konversi hak adat. Peralihan hak atas tanah menurut hukum pertanahan nasional juga mengacu pada hukum adat. Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli dilakukan dengan mengacu pada hukum adat yang bersifat konkret dan tunai. Konkret dengan tujuan harus diketahui oleh pejabat setempat yang berwenang di wilayah tempat tanah berada. Sedangkan tunai artinya transaksi jual beli tanah dilakukan secara kontan, artinya pembeli membayar secara langsung dan tidak menggunakan utang.

Adapun saran dari penelitian ini yaitu setiap hak milik atas tanah yang didapatkan dari hasil transaksi jual beli sebaiknya dilakukan

permohonan pendaftaran hak milik atau balik nama sertipikat tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang baru.

(Pertanahan), Jakarta: PT.Media Adji.

BIBLIOGRAPHY

- A.P. Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung, 2001. I.P.M. Ranuhandoko, (2013), Terminologi Hukum Inggris-Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, cetakan kedua.
- Amin Slamet, Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan, Jurnal Legalitas, Vol.5 No.2, 2020.
- Ayu Larasati dan Raffles, Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia, ZAAKEN, Vol 1 No.1, 2020.
- Baiq Heni, (2016), Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum di Daftarkan, Jurnal IUS Vol IV No.3.
- Kania Venisa Rachim, Rekonseptualisasi Pembentukan Pengadilan Agraria di Indonesia: Upaya Perlindungan Hak Warga Negara Atas Tanah, Jurnal Studia Legalia : Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3 Nomor 2, November 2022.
- Pemberian Kuasa yang dimaksud adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan {vide: pasal 1792 KUH.Perdata (Burgelijk Wetboek)}.
- Waskito, (2015), Cara Praktis Memahami Bidang Agraria