

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL
BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Sheila Etha Mahyori Daulay
2006200061**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak-Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Sila menjawab surat ini agar disertai
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Jumat**, Tanggal **27 September 2024**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM : 2006200061
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN

Dinyatakan : (**A-**) Lulus Yudisium Dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. **Dr. ATIKAH RAHMI S.H., M.H**
2. **Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum**
3. **Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H**

1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Halaman ini merupakan dokumen resmi dan terjamin

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Jumat** tanggal **27 SEPTEMBER 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM : 2006200061
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN

Penguji : 1. Dr. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H NIDN. 0129057701
2. Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum NIDN. 0006076814
3. Dr. RAMAHT RAMADHANI, S.H., M.H NIDN. 0111088002

Lulus, dengan nilai A-, Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 27 SEPTEMBER 2024

Ketua

PANITIA UJIAN

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

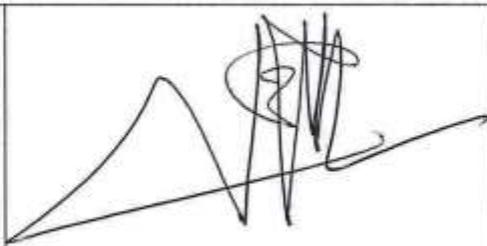
Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI
YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN
Nama : Sheila Etha Mahyori Dauly
Npm : 2006200061
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 27 September 2024.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. ATIKAH RAHMI S.H., M.H</u> <u>NIDN : 0122087501</u>	<u>Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA,</u> <u>S.H., M.Hum</u> <u>NIDN : 0006076814</u>	<u>Dr. RAHMAT RAMADHANI,</u> <u>S.H.,M.H</u> <u>NIDN. 0111088002</u>

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsunedan](https://www.facebook.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.instagram.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.twitter.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.youtube.com/umsunedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nama dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM : 2006200061
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI
YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN
PENDAFTARAN : TANGGAL, 13 SEPTEMBER 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDN. 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Fpjt/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [i](#) umsumedan [t](#) umsumedan [y](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar diutamakan
Memor dan tanggapnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM : 2006200061
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI
YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN
Dosen Pembimbing : Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
(NIDN. 0111088002)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 13 September 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjevoh surat ini agar disebarkan
kepada dosen dan mahasiswa

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM : 2006200061
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI
YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian Skripsi

Medan, 13 September 2024

Dosen Pembimbing

UMSU

Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

NIDN. 0111088002

Unggul | Cerdas | Percaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Baari No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) unsumedan [ig](#) unsumedan [tw](#) unsumedan [yt](#) unsumedan

Bila menandatangani surat ini agar diperhatikan
Mener dan tanggung

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM : 2006200061
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI
YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN
Pembimbing : Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	14 Desember 2023	Bimbingan Judul	
2	16 Februari 2024	Bimbingan Proposal	
3	1 Maret 2024	Acc Proposal	
4	30 Agustus 2024	Bimbingan Bab I	
5	3 September 2024	Bimbingan Bab II	
6	6 September 2024	Bimbingan Bab III	
7	10 September 2024	Bimbingan Bab IV	
8	13 September 2024	Bedah buku	
9	13 September 2024	Acc Skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
NIDN : 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini juga diartikan
Nomer dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM : 2006200061
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 29 Agustus 2024

Saya yang menyatakan,



SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY
NPM. 2006200061

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama- tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini yang berjudul “ **PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN**”

Dengan selesinya skripsi ini, perkenankanlah saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.Ap atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di program sarjana ini.

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H. selaku pembanding seminar proposal saya.

Terima kasih yang tak Terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Rahmat Ramadhani, S.H, M.H selaku Pembimbing saya, yang dengan perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Disampaikan juga penghargaan dan ucapan terima kasih kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara yang telah memberikan ilmu yang sangat berharga.

Secara Khusus dengan rasa hormat dan penghargaan setinggi-tingginya diberikan kepada ayahanda Syamsul Mahyar Daulay dan Ibunda Eldawaty Siregar, yang telah mengasuh, mendidik dan melengkapi segala kebutuhan yang dibutuhkan terima kasih atas curahan kasih sayangnya kepada penulis, serta terima kasih kepada Ibnu Syahril Ramadhan dan Keluarga besar lainnya yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Dan terima kasih kepada orang yang aku sayangi Yola Syahriani, Adrizah Nurrahmi Annisa, Donna Aviva serta pihak yang lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya.

Dan terakhir terima kasih untuk diri sendiri karena terus berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati setiap proses yang bisa dibilang tidak mudah, terima kasih sudah bertahan dan sudah hebat memperjuangkan skripsi ini hingga selesai. Walau pun menurut penulis skripsi ini jauh dari kata sempurna namun hal tersebut tetap saya apresiasikan .

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitu pun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kita mendapatkan balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Medan, 2024
Hormat Saya Penulis,

Sheila Etha Mahyori Daulay
NPM : 2006200061

ABSTRAK

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN

SHEILA ETHA MAHYORI DAULAY

NPM: 2006200061

Hak Atas Tanah merupakan hak seseorang yang telah memiliki hak sepenuhnya atas tanah tersebut dengan adanya bukti surat berupa sertifikat hak milik. Hak atas tanah dapat beralih dan diahlikan, beralihnya hak atas tanah karena peristiwa hukum seperti waris sedangkan diahlikan karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli. Namun di temukan, adanya praktiknya jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan sehingga menimbulkan akibat hukum kepada penjual, praktik peralihan hak atas tanah ini terjadi karen diahlikannya hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak di lakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga menimbulkan permasalahan-permasalahan dalam praktik pralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli tersebut.

Penelitian ini dilakukan menggunakan penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang dilaukan secara nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menentukan fakta-fakta yang terjadi dengan menggunakan pendekatan normatif-empiris yang merupakan pendekatan gabungan antara undang-undang dan informasi yang di dapat untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Sumber data yang digunakan dari berupa hukum Islam, data primer dan data sekunder, data ini diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan itu terjadi karena tidak dilakukannya jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT, sehingga menimbulkan akibat hukum terhadap pembeli atas peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli tersebut, sedangkan seperti yang kita ketahui peralihan jual beli hak atas tanah haruslah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada yang telah diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 Agar mendapatkan kepastian hukum

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli, Kesepakatan.

DAFTAR ISI

Pengesahan Skripsi

Bukti Pendaftaran Ujian Skripsi

Penetapan Hasil Ujian Skripsi

Pernyataan Keaslian Penelitian

Kata Pengantar.....i

Abstrak Skripsi.....iv

Daftar Isi.....v

BAB 1

PENDAHULUAN.....1

A. Latar Belakang.....1

B. Rumusan Masalah.....8

1. Tujuan Penelitian.....9

2. Manfaat Penelitian.....9

C. Definisi Operasional.....9

D. Keaslian Penelitian.....10

E. Metode Penelitian.....12

1. Jenis Penelitian.....12

2. Sifat Penelitian.....13

3. Pendekatan Penelitian.....14

4. Sumber Data Penelitian.....14

5. Alat Pengumpul Data.....16

6. Analisis Data.....17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....18

A. HAK ATAS TANAH.....26

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tana.....18

2. Subjek Pemegang Hak Atas Tanah.....19

3. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah.....	21
B. JUAL BELI.....	22
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	22
2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	23
3. Asas- Asas Dalam Perjanjian Jual Beli.....	27
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	29
A. Peraturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli.....	29
B. Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Desa. Pulau Sejuk ,Kecamatan Limapuluh, Kabupaten Batubara.....	48
C. Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Kesepakatan.....	55
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73
Daftar Pustaka	
Lampiran I Kartu Bukti Bimbingan	
Lampiran II Daftar Wawancara	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di jaman yang semakin maju banyaknya tindak kejahatan mulai dari penipuan, kekerasan dan sebagainya dari banyaknya tindakan kejahatan itu maka lahirlah perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Dengan adanya hukum atau peraturan yang telah ada maka adanya aturan-aturan yang berlaku di masyarakat dan harus dipatuhi, dilaksanakan, dan ditaati bagi masyarakat yang bertempat tinggal di negara tersebut. Di dalam Islam juga mengajarkan aturan hukum yang diatur oleh Allah SWT untuk kemaslahatan hamba hamba-Nya di dunia dan akhirat. hukum dalam Islam ada 5 yaitu wajib, sunah, mubah, makruh, haram.

Bentuk perlindungan hukum berupa perlindungan hukum perdata, hukum konsumen dan lain sebagainya. Dalam perlindungan hukum perdata adanya perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku” Jadi keterangan dalam pasal ini menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika telah dibuatnya Akta oleh PPAT.

Adapun jenis-jenis Hak Atas Tanah yang terdapat di pasal 16 UUPA yang berisi “Hak - Hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ada penegasan kata “Wewenang” dalam suatu hak atas tanah, maka hak atas tanah juga ditafsirkan sebagai hak yang berisikan rangkaian wewenang, kewajiban dan /atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sehingga secara substansi hak atas tanah lebih kepada menunjukkan adanya penegasan hak dan kewajiban serta larangan bagi subjek hukum (manusia atau badan hukum) terhadap suatu hak atas bidang tanah yang dipunyainya.¹

Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: “Hak-hak atas tanah yang di maksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan

¹ Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, 2018 Medan, UMSU Pres., Halaman 48

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Hak atas tanah memberi kewenangan kepada subjek hukum (orang atau badan hukum) yang di mana subjek hukum dapat menggunakan tanah tersebut selama tidak mengakibatkan pelanggaran hukum. Subjek hukum dapat menjual tanah tersebut selama subjek hukum memiliki hak atas tanah tersebut berupa sertifikat hak milik yang telah didaftarkan dan dikeluarkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Pengertian Pendaftaran tanah juga tertulis pada pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyatakan bahwa; “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara tertulis, 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 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”.

Dari rumusan pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, selanjutnya Urip Santoso menguraikan unsur-unsur pendaftaran tanah, sebagai berikut:² *Pertama*, Adanya serangkaian kegiatan; berbagi kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan yang menjadi kesatuan kegiatan yang bermuara pada

² Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, 2022, UMSU Press; Medan. Halaman 101-102

tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. *Kedua*, Dilakukan oleh pemerintah; penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas dan tanggung jawab negara yang dilaksanakan oleh pemerintah. *Ketiga*, Secara tertulis menerus dan berkesinambungan; kata-kata ini menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya di mana data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. *Keempat*, Secara teratur; kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum. *Kelima*, Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun; kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. *Keenam*, Pembuktian surat tanda bukti hak; pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah. *Ketujuh*, Hak-hak tertentu yang membebaninya; dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik atau hak yang lain yang dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan atas hak milik.

Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu tanda bukti bagi pemilik tanah terdapat dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa “*akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diberikannya surat-surat tanda bukti*

hak” walaupun tidak menyebutkan secara rinci tanda bukti hak yang seperti apa, tanda bukti dimaksud secara substansi yuridis diartikan sebagai sebuah pembuktian adanya hubungan hukum antara apa yang tertera atau tercantum di dalam sertifikat hak atas tanah dengan kenyataan lapang terkait dengan objek hak atas tanah dan subjek hukum pemegang hak atas tanah. Atau dengan kata lain sertifikat hak atas tanah adalah suatu tanda bukti hak dari suatu subjek hukum atas suatu bidang tanah yang data keduanya di padukan dan di rekam dalam buku tanah.³

Subjek hukum dapat melakukan perbuatan hukum setelah iya memiliki surat tanda bukti bahwasanya ia adalah pemilih dari tanah tersebut (telah memiliki sertifikat tanah), contoh perbuatan hukum yang sering terjadi dalam hak atas tanah adalah jual beli. jual beli adalah suatu perbuatan hukum, dalam undang-undang KUH-Perdata dalam pasal 1457 menyebutkan: Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari perumusan pasal di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, dan sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Di dalam jual beli telah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang di mana telah disebutkan pembeli harus berkewajiban menyerahkan barang

³ Rahmat Ramadhani, Sertifikat Hak Atas Tanah (*Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hak*),2018, Medan: Pustaka Prima. Halaman 59-60

yang telah di jual dengan kesepakatan awal dan si pembeli juga harus berkewajiban membayar atas barang yang telah dibeli dengan harga yang telah disepakati di awal. Adapun syarat kesepakatan meliputi syarat Subjektif dan Objektif yang diatur dalam pasal 1320 KUH-Perdata “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Jika tidak dipenuhinya syarat subjektif maka kesepakatan itu dapat dibatalkan, apabila pihak memohon pembatalan, sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

Dalam Islam dasar hukum jual beli terdapat dalam Al-Quran yaitu Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. al-Baqarah [2]: 275);

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: *Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.*

Dan dalam hukum Islam juga diatur mengenai Rukun dan syarat Akad Jual Beli yaitu:⁴ Rukun Jual Beli dalam Islam yaitu; *Pertama*, Pelaku Transaksi, yaitu penjual dan pembeli. *Kedua*, Objek transaksi, yaitu harga dan barang. *Ketiga*, Akad (transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berbentuk kata-kata maupun perbuatan.

Syarat sahnya jual beli dalam Islam.⁵ *Pertama*, Saling rela antara kedua belah pihak. Kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya berdasarkan firman Allah dalam QS. an-Nisa [4]: 29, dan Hadis Nabi Riwayat Ibnu Majah yang artinya, “*Jual beli haruslah atas dasar kerelaan (suka sama suka)*”. *Kedua*, Pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad, yaitu orang yang telah baligh, berakal, dan mengerti. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah QS. an-Nisaa [4]; 5-6. *Ketiga*, Harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua belah pihak. Maka, tidak sah jual beli barang yang belum dimiliki tanpa seizin pemiliknya. Hal ini berdasarkan Hadis Nabi saw. riwayat Abu Dawud dan Tirmidzi, yang artinya, “*Janganlah engkau jual barang yang bukan milikmu*”. *Keempat*, Objek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama, maka, tidak boleh menjual barang haram seperti *khamr*, kotoran hewan, darah, daging babi dan bangkai. Di antara bangkai ada pengecualian yaitu ikan dan belalang. Mazhab Zahiri mengecualikan barang-barang yang sebenarnya najis, tetapi mengandung unsur kemanfaatan dan tidak

⁴ Nur Wahid, Hukum Perikatan Islam di Indonesia (*Kajian Teori dan Penerapan*), 2020, Jakarta, Kencana. Halaman 150

⁵ *Ibid.* Halaman 151-152

dikonsumsi dapat diperjualbelikan, sebagai contoh kotoran hewan yang dapat dijadikan pupuk tanaman. *Kelima*, Objek transaksi adalah batang yang bisa diserahkan. Maka tidak sah jual beli mobil hilang, burung di angkasa, hal ini dilarang karena tidak dapat diserahkan. hal ini berdasarkan Hadis Nabi Riwayat Muslim yang artinya, “*Dari Abu Hurairah r. a. Bahwa Nabi Muhammad saw. melarang jual beli gharar (penipuan)*”. *Keenam*, Objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad. maka, tidak sah menjual barang yang tidak jelas. *Ketujuh*, Harga harus jelas saat transaksi .

Dalam hal ini Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan dapat dilindungi dengan cara melakukan gugatan ke pengadilan bahwasanya si pembeli dirugikan dalam peralihan atau jual beli hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan kondisi sebagaimana diuraikan dalam latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian terhadap perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan atas peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan di awal antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, skripsi ini berjudul “PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN JUAL BELI YANG TIDAK SESUAI DENGAN KESEPAKATAN.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana pengaturan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli?
- b. Bagaimana praktik peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di Desa Pulau Sejuk, Kecamatan Limapuluh, Kabupaten Batubara?
- c. Bagaimana perlindungan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan ?

2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli
- b. Untuk mengetahui praktik peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di Desa Pulau Sejuk, Kecamatan Limapuluh, Kabupaten Batubara
- c. Untuk mengetahui perlindungan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

3. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memperkaya wawasan pembaca dalam peraturan dan perlindungan hukum jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi/konsep yang akan diteliti. Sesuai dengan judul yang telah diusulkan maka dapat dijelaskan Definisi Operasionalnya yaitu;

1. Yang di maksud dengan Peralihan Hak Atas Tanah dalam penelitian ini adalah Peralihan Hak Atas Tanah di Desa pulau sejuk yang di lakukan dengan cara diahlikan yaitu peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang hak atas tanah untuk diahlikan kepada pihak yang baru dalam rangka Jual-beli Hak Atas Tanah.
2. Yang di maksud dengan Jual-beli dalam penelitian ini adalah Jual Beli terhadap hak atas tanah yang adanya kesepakatan antara subjek hukum yaitu penjual dan pembeli terhadap nilai harga dan luas tanah dan melahirkan kewajiban antara penjual dan pembeli.
3. Yang di maksud dengan Kesepakatan dalam penelitian ini adalah Kesepakatan antara subjek hukum yaitu penjual dan pembeli untuk bersepakat dalam melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli hak atas tanah yang akan menimbulkan akibat hukum yang telah dikehendaki kedua bela pihak..

C. Keaslian Penelitian

Keaslian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang perlindungan hukum bagi pembeli terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan sebagai judul dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan Bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok

bahasa yang penulis teliti terkait “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Yang Tidak Sesuai dengan Kesepakatan Di Desa Pulau Sejuk Kecamatan Limapuluh Kabupaten Batubara”. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada beberapa yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Edward William, Nim 8111413274, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Tahun 2017 yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Bertransaksi Jual Beli Tanah .dalam hal ini penulis skripsi menitik beratkan rumusan masalah dan pembahasan kearah kriteria seorang dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli dan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.
2. Skripsi Muhammad Rafli Sucahyo, Nim 18041076, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya, Tahun 2022 yang berjudul Perlindungan hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah yang Mengandung Cacat Hukum. Dalam hal ini penulis skripsi menitik beratkan rumusan masalah dan pembahasan ke arah pengaturan hukum jual beli tanah yang sah berdasarkan hukum dan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum.
3. Skripsi Lisa Wulandari, Nim 3030800213, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, Tahun 2022 yang berjudul Perlindungan hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/PN

SMG) dalam hal ini penulis skripsi membahas dan meninjau bagaimana akibat dan perlindungan hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini . dalam kajian topik pembahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek penelitian khusus terkait kajian penelitian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Jual beli yang Tidak Sesuai Kesepakatan .

D. Metode Penelitian

Istilah metodologi Berasal dari kata *metode* dan *logi*. sedangkan kata “metode” berasal dari kata Yunani, yaitu “*methodos*”, sambungan kata depan *meta* yang berarti jalan, perjalanan, cara, arah. Jadi metode ialah Cara bertindak menurut sistem aturan tertentu.⁶

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten⁷. metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri;

1. Jenis Penelitian

Dalam Penelitian ini menggunakan Jenis Penelitian Hukum Empiris, Pemikiran empiris pada hakikatnya didasarkan kepada pengalaman atau melihat keadaan secara nyata, hal ini berawal dari sebuah filsafat positivisme yang melihat

⁶ Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta,Cv. Halaman 25

⁷ Zainuddin Ali, 2016, “*Metode Penelitian Hukum*”, Jakarta: Sinar Grafik, Halaman 17.

sesuatu adalah benar jika dapat dibuktikan nyata adanya (positif). Penelitian hukum ini berfungsi untuk melihat hukum secara fakta atau nyata dalam arti meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat. Penelitian hukum empiris ini bertujuan untuk meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat sehingga penelitian hukum empiris dapat juga dikenal sebagai penelitian hukum sosiologis.⁸

Penelitian Hukum Empiris (*empirical law research*) adalah penelitian hukum positif mengenai perilaku masyarakat dalam berinteraksi. Penelitian hukum empiris ini merupakan penelitian terhadap orang (subjek hukum) dalam hubungan/ interaksi di masyarakat sehingga penelitian hukum empiris juga disebut sebagai penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum empiris mempergunakan data primer, mengenai cara penelitiannya dapat mengikuti pola penelitian ilmu-ilmu sosial, karena pendekatan penelitian hukum empiris lebih menekankan kepada segi observasi.⁹

2. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Deskriptif, Penelitian yang mengamati sesuatu (Objek Penelitian) dan kemudian menjelaskan apa yang diamatinya. Penelitian Deskriptif bertujuan untuk menjelaskan suatu kondisi sosial tertentu. Sekilas penelitian deskriptif mirip dengan pekerjaan seorang wartawan yaitu mengamati dan kemudian menceritakan dalam tulisan dan media massa. Namun penelitian deskriptif merupakan

⁸ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2018, "Metode Penelitian Hukum (langkah-langkah untuk menentukan kebenaran dalam ilmu hukum)", Bandung: PT Refika Aditama, Halaman 95.

⁹ *Ibid*,

pengamatan yang bersifat ilmiah yang dilakukan secara hati-hati dan cermat dan karenanya lebih akurat dan tepat dibandingkan dengan pengamatan biasa sebagaimana yang dilakukan wartawan.¹⁰

3. Pendekatan Penelitian

Dalam menganalisis dan menjawab rumusan masalah peneliti menggunakan pendekatan penelitian hukum yuridis empiris, Dalam penelitian hukum yuridis empiris merupakan penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan bermasyarakat atau suatu penelitian hukum yang ingin mencari hukum yang hidup dalam masyarakat, sehingga data utama adalah data primer yang bersumber dari masyarakat.¹¹

Dalam penelitian yuridis empiris dapat menggunakan pendekatan penelitian dengan melakukan pengamatan (observasi) dan wawancara (Interview) dengan pihak yang bersangkutan.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini berupa Sumber Data Hukum Islam, Sumber Data Primer dan sumber data Sekunder berikut ini penjelasannya:

- a. Data Hukum Islam adalah yang bersumber dari hukum Islam sebagai ajaran agama yang berlandas Al-Qur'an dan Hadis sebagai data utama dalam suatu penelitian hukum Islam data yang bersumber dari hukum Islam lazim disebut data kewahyuan. Dalam penelitian ini menggunakan ayat Al-Qur'an yang

¹⁰ Morissan, 2019, "Riset Kualitatif", Jakarta: Prenadamedia Group, Halaman 28.

¹¹ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Op.cit.*, Halaman 72

terdapat pada Surah Al-Baqarah Ayat 2 , An-Nisa Ayat 4, QS. *Al- 'Imran*: 3/109. QS. *Al-Ma'idah*: 5/17. QS. *Al- Ma'idah*: 5/120 dan Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Abu dawud dan Tirmidzi, dan Hadis Nabi Riwayat Muslim

- b. Data Primer data yang diperoleh langsung dari lapangan dari sumbernya baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.¹² Data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi yang didapat dari subjek hukum yaitu pembeli yang berada di Desa Pulau Sejuk, Kecamatan Limapuluh, Kabupaten Batubara.
- c. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen – dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder dapat dibagi menjadi beberapa bagian yaitu Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tertier berikut ini penjelasan mengenai sumber data sekunder yang dipakai dalam penelitian ini:
 1. Bahan Hukum Primer yaitu, bahan- bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dalam penelitian ini Bahan Hukum Primer yang digunakan yaitu Kitab Undang- Undang Hukum perdata, Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peralihan dan pendaftaran hak atas tanah, dan

¹² Zainuddin Ali, *Op.cit.*, Halaman 106.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Bahan hukum Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku hukum , tulisan-tulisan ilmiah hukum, Jurnal hukum yang ditulis oleh para ahli hukum
3. Bahan hukum Tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus hukum, Internet, opini hukum dan sebagainya yang terkait dengan penelitian ini.

5. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ada dua macam alat pengumpulan data yang digunakan yaitu; Studi Lapangan (*field research*) dan Studi Kepustakaan (*library research*) .

- a. Studi Lapangan dalam penelitian ini peneliti melakukan observasi yang berupa; pengamatan, wawancara kepada subjek hukum dan mengumpulkan data-data yang penting dalam melengkapi penelitian
- b. Studi Kepustakaan dalam penelitian ini secara langsung dengan mengunjungi Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan searching internet yang bertujuan untuk mengumpulkan dokumen-dokumen, catatan ilmiah dan buku-buku hukum lainnya yang terkait dalam penelitian untuk melengkapi kebutuhan dari data sekunder.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan upaya mencari dan menata data secara sistematis untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan

menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain. Proses analisis data dalam penelitian kualitatif dimulai dengan menelaah seluruh data yang terkumpul dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto dan sebagainya.¹³ Dalam penelitian ini, pengumpulan data yang dilakukan secara Kualitatif, Penelitian kualitatif adalah penelitian yang data-datanya bersifat deskriptif berupa: kata-kata, catatan lapangan (Pengamatan), foto/gambar, dokumen, dan sejenisnya. penelitian kualitatif yang menggunakan metode induktif; data yang relevan dengan topik yang tengah diteliti dikumpulkan, data kemudian dikelompok-kelompokkan ke dalam kategori yang sesuai dan bermakna, penjelasan yang muncul dari data itu sendiri.¹⁴

¹³ Endah Marendah Ratnaningtyas, *et.al.* 2023. "Metodologi Penelitian Kualitatif" Aceh: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini Anggota IKAPI. Halaman 61.

¹⁴ Morissan, 2019, "Riset Kualitatif" Jakarta; Prenadamedia Group. Halaman 248.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tertentu.¹⁵ terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut:

“Hak- Hak atas tanah yang di maksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *lindrecten*, dan dalam bahas Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak diartikan sebagai “wewenang tertentu yang

¹⁵Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Halaman 47

diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”¹⁶

Di dalam hukum Islam hukum pertanahan didefinisikan sebagai hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan, pengelolaan, dan pendistribusian tanah. Dalam Islam pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah sebagai berikut; 1) *Al-Milkiyah*=Hak Milik, 2) *Ijarah*=Hak Sewa, 3) *Muzara'ah*=Hak Pakai- Hak Bagi Hasil, 4) *Ihya' al-mawat*=*Membuka Tanah*, 5) *Rahn*=Hak Gadai Atas Tanah.

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak tersebut hanya sebatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Allah Swt. sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. *Al- 'Imran*: 3/109.

لَوْلَهُ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ تُرْجَعُ الْأُمُورُ ﴿١٠٩﴾

Artinya:“Milik Allahlah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi dan hanya kepada Allah segala urusan dikembalikan.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada di dalam bumi dan segala isinya merupakan karunia Allah Swt.

2. Subjek Pemegang Hak Atas Tanah

Subjek pemegang hak atas tanah dikenal sebutan subjek hak yang tidak lain adalah merupakan subjek hukum yaitu orang baik dalam arti manusia maupun

¹⁶ *Ibid.*

dalam arti badan hukum. Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak adalah pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah .¹⁷

Subjek hukum pada dasarnya adalah segala sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, menurut hukum ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak. Subjek Hukum juga diartikan sebagai *Purusa*, yaitu segala sesuatu yang memiliki kewenangan hukum dan kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapan hukum untuk menjadi pendukung subjek hukum. Beberapa literatur menyebutkan bahwa subjek hukum adalah orang (*persoon*), dan terhadap orang atau *persoon* sebagai subjek hukum ini ada dua pengertian:

1. *Natuurlijk persoon* adalah *mens persoon*, yang disebut orang atau manusia pribadi.
 2. *rechtspersoon* adalah yang berbentuk badan hukum yang dapat dibagi dalam;
 - a. *publiek rechtspersoon*, yang sifatnya adalah unsur kepentingan umum seperti negara, daerah tingkat I, tingkat II, dan desa.
 - b. *private recht persoon*, badan hukum privat yang mempunyai sifat/adanya unsur kepentingan individual.
1. Subjek Hukum Badan Hukum: adalah kumpulan dari orang-orang sebagai subjek Hukum, terdiri atas:

¹⁷ Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Loc.it. Atau Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya Op.cit.*, Halaman 50

- a. Badan hukum publik: adalah badan hukum publik yang didirikan berdasarkan hukum publik yang menyangkut kepentingan publik, orang banyak atau negara.
- b. Badan hukum privat /Perdata atau sipil yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut pribadi di dalam hukum itu, jenisnya dapat berupa korporasi atau yayasan.

Subjek Hak, Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, antara lain menyebutkan berbagai macam hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah), yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta benda-benda hukum.

Ada dua kategori subjek hukum selaku subjek hak dalam muatan pasal 4 ayat (1) UUPA tersebut di atas yang dapat diberikan hak atas tanah, antara lain orang dan badan hukum.

Pihak yang dapat diberikan hak tersebut (orang dan badan hukum) adalah pihak yang dianggap cakap sebagai pihak penerima hak. Pihak penerima hak dapat juga diartikan sebagai subjek hak. Subjek hak juga dapat didefinisikan sebagai pihak pemegang hak dan/atau subjek pemberian hak atas tanah.

3. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada subjek hukum orang atau badan hukum diatur dalam Pasal 16 UUPA, Macam-macam hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA yaitu; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan

dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan diahlikan kepada pihak lain. Beralih dalam artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Milik secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Sedangkan Diahlikan merupakan berpindahnya Hak Milik atau tanah dari pemilik kepada pemilik baru dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum, seperti perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, lelang dan sebagainya.¹⁸

B. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Perjanjian jual beli di atur dalam Pasal 1450 s.d. Pasal 1457 Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaannya, dan pihak lain untuk membayar harga yang di janjikan (Pasal 1457 KUH-Perdata). Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.

Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam Artikel 1493 NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai

¹⁸ Urip Santoso, 2012, "*Hukum Agraria*", Surabaya: Kencana. Halaman 93.

milik dan menjaminnnya pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnnya, serta membayar harga.¹⁹

Jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli. penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang telah disetujui bersama dan pembeli mengikatkan diri membayar harga barang yang disetujui bersama.²⁰

Jual beli dalam etimologi diartikan sebagai pertukaran suatu dengan sesuatu yang lain, menurut Ibnu Qudamah salah seorang ulama Malikiyah dalam kitab *Al- mugni*: Jual beli merupakan pertukaran harta dengan harta untuk saling menjadikan milik (bentuk pemindahan milik dan kepemilikan)

2. Syarat Syahnya Perjanjian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUH-Perdata Pasal 1320, yaitu;

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada

¹⁹ Salim., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, 2003, Jakarta; Sinar Grafika, Halaman 48

²⁰ Ridwan Khairandy. 2016. *"Perjanjian jual beli*, Yogyakarta: FH IU Press. Halaman 2

pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu;

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karna dalam kenyataannya sering kali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau bisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawannya.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tulisan. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.²¹

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap

²¹ Salim, *op.cit.*, Halaman 33.

untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran dewasa adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUH-Perdata.

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebut dalam Pasal 443 KUH-Perdata bahwa “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila, atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuhan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuhan karena keborosan.

Selain itu dalam Pasal 1330 KUH-Perdata disebut bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah; 1) Anak yang belum dewasa, 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuhan, 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek perjanjian juga bisa disebut dengan Prestasi, Prestasi terdiri atas ;

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu sebab Yang Halal

Di dalam pasal 1320 KUH-Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh para pihak yang merasa dirugikan dan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Dalam hukum Islam syarat- syarat jual beli yang dikemukakan Jumhur Ulama sebagai berikut; Orang yang berakal, adanya Ijab Qabul, adanya barang yang di perjual belikan Halal, memiliki Nilai Harga.

3. Asas- Asas Dalam Perjanjian Jual Beli

Dalam suatu perjanjian Jual beli terdapat 5 asas yang secara umum mengikuti asas perjanjian, yaitu;

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Undang- Undang Hukum perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”.²²

²² Salim, Op.cit., Halaman 9

Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk ; *pertama*, Membuat atau tidak membuat perjanjian, *kedua*, Mengadakan perjanjian dengan siapa pun, *ketiga*, Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, persyaratannya, dan *keempat*, Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata di mana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji

yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas Itikad baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan itikad baik”. Asas itikad Baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*. Pada itikad baik nisbi,, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) ,menurut norma-norma objektif.

e. Asas Kepribadian

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. pengecualiannya terdapat dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peraturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena diahlikan dan beralih, beralih berarti karna pewarisan sedangkan diahlikan terjadi karna adanya jual beli. Peralihan hak atas tanah berdasarkan jual bali merupakan peralihan hak atas tanah yang terdapat perjanjian jual beli dialamnya. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang di mana seseorang mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam hal Kepemilikan tanah, Konsepsi Hukum Tanah Nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah Milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan Bangsa dan Negara, karena tidak dapat diperjualbelikan atau di perdagangkan. Tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disitegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi Kepemilikan terhadap unsur komunalistik Religius, artinya ketentuan Hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh sang pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur Prinsip Negara Kesejahteraan.²³

Sebelum berlakunya UU Nomor 5 tahun 1960 terdapat sifat dualisme dalam hukum tanah yaitu berlakunya ketentuan hukum adat dan hukum barat

²³ Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja, & Doortje Durin Turangan. "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria".Jurnal. Halaman 3

terhadap tanah, sehingga pada waktu itu juga terdapat peraturan jual beli menurut hukum adat sebagai mana yang telah di kemukakan di atas di dalam KUH-Perdata dijelaskan tentang dasar hukum jual beli yang di atur dalam beberapa Pasal antar lain menegaskan sebagai berikut: *Pertama*, Pasal 1457: “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan”. *Kedua*, Pasal 1458: “jual beli itu telah di anggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang benda tersebut, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum di bayar”. *Ketiga*, Pasal 1459: “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum di lakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”. Dari pengertian tersebut di atas, maka untuk dijadikan transaksi, setelah adanya penyusunan kehendak atau tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga adalah merupakan unsur pokok dalam transaksi jual beli.

Menurut KUH-Perdata, khususnya ketentuan kepada Pasal 1320 sudah merupakan suatu pandangan yang kelihatannya tidak mungkin salah yaitu yang mengisyaratkan bahwa, suatu keabsahan dari suatu perbuatan hukum harus memenuhi: 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) Suatu pokok persoalan tertentu, 4) Sebab yang tidak terlarang.

Demikian pula apa yang di atur oleh Pasal 1338 KUH-Perdata bahwa semua persetujuan yang di buat sesuai dengan UU berlaku sebagai UU bagi

mereka yang membuatnya. Dengan demikian jika suatu persetujuan jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak baik yang dilakukan di bawah tangan maupun dengan akta notaris adalah sah dan selama tidak ada gugatan dari pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum tersebut maka pelaksanaannya adalah sah dan tidak di ganggu gugat. Kemudian dalam Pasal 1458 KUH-Perdata dinyatakan bahwa jual beli di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika orang-orang tersebut mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum di sahkan maupun harganya belum di bayar, akan tetapi di sini hak milik atas barang yang di jual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum di lakukan.

Jual dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu sama lain sehingga walaupun perjanjian jual belinya sudah selesai, biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau penyerahan haknya belum di lakukan, maka status tanah masih menjadi milik penjual karena di sini akta notaris hanya bersifat *obligatoir*.

Dalam pasal 20 ayat (2) Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Menyatakan: “Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan diahlikan ke pihak lain”. Dalam Hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterima yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah diatur oleh PP No. 18 tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha pendaftaran Tanah.

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 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.

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.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tulisan dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang- Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku.

Dengan demikian ada dua fungsi atau peran dari Hukum Adat, yaitu sebagai sumber hukum utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan Hukum tanah yang belum ada peraturan agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum di atur sehingga

kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya.

Menurut hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.²⁴ Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya tanah dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hak pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Kadang- kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksana jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung hutang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya

²⁴Adrian Sutedi. *"Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya"*, 2010, Jakarta; Sinar Grafika. Halaman 72.

tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjar. Pemberian panjar tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjar di sini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjar, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Bila yang ingkar si pembeli panjar, panjar menjadi milik penerima panjar. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjar, panjar harus dikembalikan kepada pemberi panjar. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap kepada desa (adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar iya telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan kepala desa (adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka pembuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

Transaksi jual tanah dalam sistem hukum adat mempunyai tiga muatan yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan hak tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah di bayarnya. Antara lain menggadai, menjual, gadai, adil sende, menjual akad atau gadai.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain adol plas, huntemun, menjual jaja.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

Pengertian Jual Beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No.271/K/ Sip/1956 dan No. 840/ K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, Karena Kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harga, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah di laksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan pembuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikuti para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Dalam kegiatan transaksi jual beli tanah, bangunan atau properti lain, terdapat beberapa istilah yang berkaitan dengan akta, yaitu; Perjanjian Jual Beli(PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Tanah adalah perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH-Perdata yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau

terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya membuat terhambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan transaksi..

Sebagai suatu perjanjian yang sifatnya kebutuhan, maka PPJB tidak memiliki bentuk tertentu berdasarkan Pasal 1320 KUH-Perdata bahwa suatu perjanjian sifatnya bebas selama memenuhi empat unsur yang telah dibatasi oleh Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. PPJB dapat dibuat secara lisan atau tulisan. Apabila dibuat secara tertulis maka PPJB dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan. Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik, pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikat jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik, karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sesuai ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut;

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” atau “di hadapan” seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang- Undang;
- c. Pejabat umum tersebut harus mempunyai kuasa/ kewenangan untuk membuat akta.

Pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register- register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”*.

Akta Jual Beli (AJB) Tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPH dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/ 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam sistem peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.

Jadi, berdasarkan ketentuan KUH-Perdata yang telah diuraikan sebelumnya, maka akta jual beli tanah sudah jelas merupakan suatu akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah dilakukannya jual beli atas suatu bidang tanah tertentu. Namun, akta jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dari sah atau tidaknya jual beli tanah.

Menurut Prof. Boedi Harsono, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP NO.10/1961 yang disempurnakan oleh PP NO.24/1997, pendaftaran jual beli tanah hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusan No.1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak

menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boe Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No.10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No.24 Tahun 1997), Pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Tata usaha PPAT bersifat Tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya.

Dalam Yurisprudensi MA No. 123/K/Spi/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beriktikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah. Dan sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang- bidang yang dipunyai dengan hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, Hak

tanggung, dan tanah Negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak atas tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan- keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam Ketentuan Pasal 19 itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah diindonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dalam melibatkan rakyat bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang pada pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan dengan bertujuan tunggal, yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan tanah merupakan kewajiban dari pemerintah dan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Rechtkadaster*.

Rechtkadaster artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakannya dan sebagainya.

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jualbeli hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan untuk dibuatkan akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan di belinya itu demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, untuk itu PPAT berkewajiban mengadakan penyelidikan. Pembuatan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (Pasal 38 PP No.24 tahun 1997) kemudian selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal tanda tangannya akta tersebut, PPAT wajib untuk mendaftarkannya ke kantor pertanahan (Pasal 40 PP No.24 1997).

Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam putusannya No. 952 K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat

dalam KUH Perdata/Hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, di mana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh kelola kampung yang bersangkutan yang dihadiri oleh dua orang saksi, serta di terimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT.

Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis, yang wajib di selenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah sebagai mana di tegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata. Menurut pasal 1, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sah peralihan hak.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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.²⁵

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang

²⁵ Urip Santoso, *Op.cit.*, Halaman 287

hanya meliputi: Pengukuran, Perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran, dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam pasal 2 peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Dokumen- dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1997, yaitu;

1. Daftar tanah, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
2. Surat ukur, adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
3. Daftar nama, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
4. Buku tanah, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu

- a. Untuk 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.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA.

- b. Untuk 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.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup.

Pendaftaran sangat berfungsi dalam hal melakukan jual beli tanah. Jual beli tanah dibuktikan dengan akta PPAT yang mana merupakan suatu akta otentik. Untuk itu jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum mengenai pemindahan hak atas tanah. Dengan adanya akta jual beli, pembeli dapat membuktikan bahwa dia adalah pemegang haknya yang baru atas tanah yang dibelinya.²⁶

Akhir dari suatu jual beli dan pendaftaran tanah adalah penyerahan sertifikat oleh BPN kepada pemilik yang baru, salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun

²⁶ Aartje Tehupeiory (2012). *"Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia"*. Jakarta; Raih Asa Sukses. Halaman 40.

1997, adalah untuk 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 memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Sifat pembuktian sertifikat tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

B. Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Desa Pulau Sejuk, Kecamatan Limapuluh, Kab. Batubara

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya suatu hak milik kepada pemilik hak yang baru. Dalam praktiknya Peralihan Hak Atas Tanah di Desa Pulau Sejuk itu terjadi karena diahlikannya suatu hak atas tanah yang menimbulkan perbuatan hukum yaitu jual beli. Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT yang berada di Kota Limapuluh sesuai dengan Pasal

37 ayat (1) Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku.

Proses Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/ kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kedua, Pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan pembuatan hukum yang bersangkutan (penjual/Pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang- undangan yang berlaku. Ketiga, Pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen- dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/ kota selambat-lambatnya 7 hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat.²⁷ Proses peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan sebagaimana mestinya yang telah di atur.

Namun dalam praktik jual beli terhadap peralihan hak atas tanah di desa pulau sejuk terdapat kerugian yang dialami pembeli yang disebabkan oleh

²⁷ Fredrik Mayore Saranaung (2017),” Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” Jurnal;No 1, Halaman 13.

pembayaran yang mencicil dan pembayaran awal tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT atau pejabat yang berwenang hanya di buktikan dengan bukti surat dan kuitansi maka dari situ timbullah permasalahan dalam peralihan hak atas tanah. Sedangkan yang kita ketahui bahwa perjanjian yang menyangkut pemeliharaan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dari situ terpenuhnyalah asas yang terdapat di dalam Jual beli yaitu Asas Terang yang artinya bahwa jual beli dilakukan secara terbuka dan tidak ditutup. Jika pelaksanaan peralihan hak atas tanah di lakukan di hadapan PPAT maka adanya pengecekan status hak atas tanah yang di lakukan oleh BPN dan adanya perlindungan hukum oleh negara. Jual beli tanah memiliki dasar hukum tersendiri dan harus dilakukan di hadapan pejabat negara. Dalam jual beli hak atas tanah, ada dua aturan dasar yang perlu di penuhi yaitu Proses transaksi dan keabsahan dokumen. Proses jual beli hak atas tanah seharusnya tidak boleh dilakukan di bawah tangan, semua prosedur terkait transaksi harus dilakukan di hadapan pejabat negara atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Adapun syarat sahnya jual beli sendiri diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yaitu ada 4 syarat; Syarat Subjektif dan Syarat Objektif, Syarat Subjektif yaitu Adanya Kesepakatan para pihak dan Kecakapan yang di mana jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan Syarat Objektif yaitu Adanya suatu hak tertentu dan Adanya suatu sebab yang Halal Jika syarat Objektif tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum.

Adapun proses Transaksi jual beli hak atas tanah di desa pulau sejuk kec. Limapuluh. Kab, Batubara yaitu pembeli dan penjual merupakan teman sekolah dan masih tinggal di kota yang sama di mana pembeli mempercayai penjual. Awal jual beli tersebut bermula dari penjual menawarkan kepada pembeli yang kita sebut saja penjual (Tuan I) dan Pembeli (Nyonya E), Tuan I menawarkan kepada Nona E sebidang tanah milik Tuan I yang seluas 3.670m² dengan catatan bahwasanya penjual menyatakan tanah tersebut telah dijual selebar 302m² dan 230m² yang sekarang luasnya sebesar 3.138m² dengan nilai harga Rp. 250.000.000., yang berlokasi di Desa Pulau Sejuk, Kecamatan Limapuluh, Kabupaten Batubara. setelah nona E mengetahui bahwasanya tanah tersebut seluas 3.138m² dan nilai harganya maka nona E pun setuju untuk membeli tanah tersebut. Dalam jual beli hak atas tanah tersebut pembeli melakukan jua beli dengan cara menyicil yaitu dalam 3 kali pembayaran, pembayaran pertama Rp. 130.000.000., pembayaran kedua Rp. 50.000.000., dan pembayaran ketiga Rp. 70.000.000., dalam pembayaran pembeli tidak mengalami penunggakan selama proses pembayaran jual beli dan dalam waktu pelunasan jual beli hak atas tanah 2 sampai 3 tahun.²⁸

Proses jual beli hak atas tanah tersebut di hadiri para pihak yaitu dari pihak penjual suami, istri dan anak laki-laki pertama sedangkan dari pihak pembeli yaitu suami, istri dan anak perempuannya. Jual beli hak atas tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT melainkan hanya di hadiri para pihak penjual dan

²⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Hilda selaku pembeli dan pemegang hak atas tanah, pada hari sabtu, 20 Juli 2024, di Batubara.

pembeli, dengan di lakukannya jual beli hak atas tanah tanpa dihadiri oleh PPAT maka tidak adanya pengecekan secara sah dari pejabat berwenang untuk mengecek hak atas tanah tersebut. Jual beli hak atas tanah tersebut dilalukan di hadapan PPAT setelah pelunasan terhadap jual beli hak atas tanah tersebut, setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT disitulah baru terlihat bagaimana kepastian hukum atas sertifikat hak atas tanah tersebut di mana ternyata tanah tersebut lelah berkurang lagi seluas 1yang ternyata telah dibeli oleh pihak ke-3 yang pernah membeli tanah tersebut untuk memperluas tanah merak, sehingga munculnya akibat- akibat hukum atas jual beli hak atas tanah tersebut yang sekarang tanah tersebut seluas 3.137m².²⁹

Dalam transaksi jual beli hak atas tanah di desa pulau sejuk kab. Batubara, kec. Lima Puluh terdapat akibat hukum yang dialami pembeli dalam transaksi jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT yaitu; pembeli menanggung atas membayar pemecahan sertifikat hak atas tanah yang belum dipecah oleh pemilik tanah sedangkan dalam perjanjian jual beli tanah yang tuan I dan nona E buat tidak ada keterangan atas pemecahan sertifikat dan penjual tidak menjelaskan tentang pemecahan selain itu pembeli juga lalai dalam melakukan transaksi jual beli tanah tersebut setelah pembayaran itu telah dilunasi dan mau tidak mau pembeli harus membayar atas pemecahan tanah tersebut barulah tanah tersebut dapat di balik namakan atas nama penjual dan pembeli dirugikan atas harga tanah yang telah berkurang 1 di mana setelah pemecahan sertifikat terlihat bahwasanya

²⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Hilda selaku pembeli dan pemegang hak atas tanah, pada hari sabtu, 20 Juli 2024, di Batubara.

tanah tersebut berkurang dengan yang telah disepakati di awal yang seharusnya tanah tersebut luasnya 3.138m² menjadi 3.138m².³⁰

Walaupun demikian pada prinsipnya, perjanjian jual beli sebagai perjanjian Obligatoir, memang bentuknya bebas, dapat dibuat secara tertulis atau tidak tertulis. Baik dibuat tertulis maupun tidak tertulis, mengadakan perjanjian jual beli sebagai suatu proses, tentu memerlukan biaya. Perlunya biaya itu akan lebih kentara lagi kalau perjanjian jual beli *tersebut* dibuat secara tertulis dalam suatu akta. Munculnya biaya kalau dibuat secara tertulis seperti ini, antara lain dapat disimak pada Pasal 1466 BW yang sekalian mengatur siapa yang memikul biaya itu. Pasal 1466 BW menetapkan bahwa biaya akta dan lain-lain, dipikul oleh pembeli, sepanjang tidak ditentukan lain. Kalimat terakhir dari pasal ini, memberikan petunjuk pula bahwa Pasal 1466 BW posisinya sebagai *regelend recht*, ketentuan yang dapat disimpangi oleh para pihak atas dasar kata sepakat. Kendati dapat disimpangi, hendaknya dalih itu jangan dikonotasikan bahwa pengaturan tersebut tidak ada gunanya. *Regelend recht* dan *aanvullend recht*, adalah berfungsi juga sebagai reserve atau pengaman, manakala suatu saat dalam perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli, dalam akadnya tidak mencantumkan klausula tentang siapa yang membayar biaya akta. Kekosongan atau ke tidak lengkapan suatu perjanjian yang dibuat para pihak, manakala di belakang hari diperlukan maksud dan kepastiannya, maka apa yang tersedia dalam

³⁰ Hasil Wawancara dengan Ibu Hilda selaku pembeli dan pemegang hak atas tanah, pada hari sabtu, 20 Juli 2024, di Batubara

BW yang sekedar berposisi selaku *aanvullend recht*, akan tampil untuk melengkapi kekurangan perjanjian yang dibuat para kontraktor.³¹

Atau dapat terjadi, bila para pihak dalam akta perjanjian jual beli tidak mengatur siapa yang harus membayar biaya akta dan biaya lain-lainnya, dapat disimpulkan bahwa secara implisit para pihak itu dianggap menundukkan diri pada Pasal 1466 BW, berarti aturan yang menangani soal biaya akta dan lainnya tersebut menjadi berlaku. Antara lain inilah kegunaan hadirnya ketentuan undang-undang yang berposisi sebagai *regelend recht dan aanvullend recht*, mengingat seringkali para kontraktor itu tidak mungkin membuat akta perjanjian secara lengkap dan sempurna.

Menurut penulis seharusnya penjual berkompromi kepada pihak lain yang membeli tanah tersebut untuk penanganan pembiayaan atas pemecahan sertifikat hak atas tanah, agar tidak ada perselisihan atas kerugian yang dialami pembeli.

Dapat kita simpulkan bahwasanya jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan di hadapan PPAT atau pejabat yang berwenang untuk menghindari hal-hal seperti itu, baik secara lunas maupun mencicil. Menurut Pasal 19 PP No.10/1061 setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT membuat akta jual-beli.

³¹ Moch Isnaeni (2016), "*Perjanjian Jual beli*" Bandung; PT. Refika Aditama. Halaman 72.

Sesuai dengan Syarat- syarat dalam perbuatan jual beli hak atas tanah antara lain, yaitu;

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut;

- 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 sebut pemilik.
 - b. Dalam hak penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri 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 yang telah ia lunasi .

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah; pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 orang saksi-saksi yang mempunyai syarat sebagai saksi.

Dari Praktik Peralihan Hak Atas Tanah di desa pulau sejuk hanya saja tidak memenuhi syarat jual beli hak atas tanah yang seharusnya dilakukan di hadapan PPAT yang sehingga merugikan pembeli atas jual beli hak atas tanah tersebut yang di mana sebelum terjadinya jual beli adanya pengecekan oleh BPN atas tanah tersebut sehingga jelas dan akurat hak kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Walaupun demikian dalam teorinya peralihan hak atas tanah harus melewati pendaftaran hak atas tanah syarat dari pendaftaran tanah itu sendiri adalah akta jual beli yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (PPAT) dan setelah jual beli didaftarkan maka sertifikat diberikan kepada pembeli atau kuasanya, tetapi sertifikat itu harus diserahkan kalau yang berhak menerima itu dapat menunjukkan , bahwa tanah yang disebut dalam sertifikat itu telah dibayar lunas sampai pada saat akta jual belinya dibuat (pasal 22 ayat (5) PP No.10/1961)

C. Perlindungan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli yang Tidak Sesuai Dengan Kesepakatan.

Perlindungan hukum merupakan suatu upaya perlindungan yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan peraturan yang ada terhadap tindak kejahatan

yang terjadi. Perlindungan terhadap peralihan hak atas tanah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah adalah suatu peraturan yang dibuat oleh pemerintah untuk melindungi masyarakat dan masyarakat dapat menggunakan peraturan tersebut untuk melindungi diri dari tindak kejahatan dalam peralihan hak atas tanah.

Perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah di Indonesia melibatkan beberapa aspek penting, termasuk pendaftaran tanah, bentuk kepemilikan, dan proses peralihan hak yang sah. Berikut ini merupakan beberapa poin utama dalam perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah:

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah langkah penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Dengan, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat tercipta.

Salah satu perintah UUPA adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut maka dibebankan kepada pemerintah sebagai petugas dan para pemilik tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasai/ dimilikinya.

Produk akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sertifikat yang berisikan muatan kepastian hukum akan jelas hak atas tanahnya, subjek haknya dan objek haknya yang sifatnya lebih konkret.³²

Dapat disimpulkan bahwa 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 tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. Bukti Kepemilikan

Bukti kepemilikan yaitu sertifikat, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sertifikat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya.

Jika dilihat dari bentuk fisik dan isi dari sertifikat adalah gabungan antara Surat Ukur (lembaran yang memuat data objek bidang tanah) dengan Buku Tanah (lembaran yang memuat data subjek yang menguasai bidang tanahnya) yang telah ditandatangani serta di cap oleh pejabat yang berwenang yang kemudian dijilid

³² Rahmat Ramadhani, "Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum (Sertifikat Hak Atas Tanah) ' Op.cit., Halaman 32.

dan dijahit dan dibungkus oleh sampul serta diberi segel lambang burung Garuda Pancasila.

Dengan demikian ada dua informasi yang dituangkan dalam sertifikat yaitu *pertama* Data Fisik yang mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, *kedua* Data Yuridis yang memberikan keterangan mengenai status hukum bidang tanah.³³

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. *Pertama*, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan- keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta benda- benda yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat di dalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena

³³ *Ibid.*, Halaman 61

kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan putusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan.³⁴

3. Peralihan Hak yang Sah

Peralihan hak atas tanah harus didasari oleh Akta yang dibuat oleh PPAT. Akta ini merupakan syarat formil dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang. Hal ini berarti peralihan hak atas tanah yang sah secara hukum harus dilakukan di hadapan PPAT.

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Salah satunya adalah akta peralihan hak atas tanah. Akta PPAT ini menjadi bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengatur peraturan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. PPAT juga

³⁴ Adrian Sutedi (2011). "Sertifikat Hak Atas Tanah" Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 57.

dapat membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan di jadikan dasar pendaftarannya.

Menurut Pasal 19 PP No.10/1961 setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT dianggap tidak memenuhi persyaratan formil dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Meskipun demikian, jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap berlaku karena Undang- Undang Pokok Agraria merupakan suatu ketetapan yang masih berdasarkan hukum.

Dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah ada dua macam proses peralihan hak yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilik misalnya melalui jual beli.³⁵

Perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat di dilihat dari beberapa aspek yaitu; *Pertama*, Adanya akta Jual Beli yang Sah yang dibuat oleh PPAT, Akta ini merupakan syarat formil yang harus dipenuhi. *Kedua*, dalam jual beli harus

³⁵ Arif Darmawan &Hanny Tristi Perdani (2014). "Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum". Universitas Islam Indonesia: Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan, Vol 3, Halaman 13.

dihadiri para pihak penjual dan pembeli dan dihadiri Saksi yang bertujuan untuk memastikan bahwa perjanjian jual beli telah dilakukan dengan sadar dan tidak terjadi penipuan. *Ketiga*, Adanya Perlindungan hukum untuk pihak pembeli dalam perjanjian peringatan jual beli . *Keempat*, Jika terjadi sengketa atau permasalahan dalam peralihan hak atas tanah, Para yang terlibat dapat mengajukan perkara ke pengadilan, dan pengadilan akan menyelesaikan sengketa tersebut berdasarkan hukum yang berlaku dan memberikan keputusan yang adil. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat diperoleh melalui proses yang sah, penggunaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, dan Perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan.

Jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat menimbulkan akibat hukum, seperti tidak adanya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum jika dilakukan tanpa PPAT. Perlindungan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat dilindungi dengan akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT dan terdapat akibat hukum yang timbul jika jual beli hak atas tanah itu bermasalah sehingga perjanjian jual beli itu dapat dibatalkan dan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif dalam perjanjian jual beli .

Selain itu upaya hukum jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat juga mengambil langkah hukum melalui pengadilan mengajukan gugatan untuk meminta pembatalan jual beli atau meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami atau mediasi. Namun, tanpa adanya akta PPAT,

pembeli mungkin akan menghadapi kesulitan dalam membuktikan haknya di pengadilan. Oleh karena itu, penting bagi pembeli untuk mengumpulkan semua bukti yang mendukung atas kepemilikannya, seperti bukti pembayaran atau kesepakatan yang dibuat antara penjual dan pembeli.

Jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai bukti, tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah.

Alat bukti surat digolongkan menjadi dua bagian, yaitu bukan akta (surat Biasa, dan akta. Akta terbagi dua, yaitu akta otentik dan akta bawah tangan. Surat biasa adalah sebuah surat yang dibuat tanpa maksud dijadikan alat bukti. Dalam hukum pembuktian, surat bisa mempunyai nilai pembuktian sebagai alat bukti bebas, kecuali yang telah dibatasi dalam undang-undang. Surat bisa sering digunakan untuk menyusun persangkaan.

Berdasarkan Pasal 1368 KUH-Perdata Akta berbeda dengan surat biasa. Akta memang dibuat dengan tujuan untuk dijadikan alat bukti dikemudian hari apabila diperlukan. Akta adalah sebuah yang harus diberi tanda tangan yang di dalamnya memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan. Menurut Sudikno Mertokusumo, keharusan adanya tanda tangan bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau untuk mengindividualisir sebuah akta. Oleh karena itu apabila seseorang telah menandatangani suatu perjanjian tidak bisa lagi mengatakan dirinya telah tertipu oleh pihak lain dengan mengatakan tidak membaca lebih dahulu.

Akta terbagi menjadi 2 yaitu;

1. Akta Otentik

Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat atau di hadapan pejabat yang diberi kewenangan untuk itu. Akta otentik merupakan bukti yang lengkap antara para pihak mengenai apa yang tercantum di dalamnya. Pejabat yang dimaksud adalah notaris, hakim, panitera, juri sita, pegawai pencatat sipil dan sebagainya.

Kelebihan alat bukti otentik sangat berpengaruh dalam proses mencari keadilan, yaitu jika disangkal oleh lawan, maka pihak yang menyangkal yang harus membuktikan dan selama ada bukti yang bertentangan(sebaliknya), segala apa yang dimuat dalam akta tersebut harus dianggap benar. Jika, meskipun akta otentik merupakan alat bukti yang di anggap sempurna, masih dapat dibatalkan dengan bukti lawan yang kuat. Misalnya dapat dibuktikan kepalsuan tanda tangan dalam suatu akta otentik.

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhinya faktor-faktor sebagai berikut.

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang
- b. Akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.

Alat bukti surat otentik mempunyai kekuatan hukum formal, yakni ketentuan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut bahwa telah benar menyatakan apa yang tertulis dalam akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat umum, jadi secara formal orang-orang tersebut atau

seseorang telah datang di muka pejabat umum untuk menerangkan apa yang tertulis dalam akta. Surat otentik juga memiliki ketentuan material, yaitu kekuatan pembuktian bahwa apa yang tertulis dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi. Jika secara material artinya isi dalam akta tersebut adalah benar. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian, mengikat, dan sempurna, artinya tidak memerlukan alat bukti lain sebagai pelengkap.

2. Akta Bawah Tangan

Akta bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Apabila akta bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak-pihak yang menandatangani, maka disebut dengan “akta di bawah tangan yang di akui” maka pada saat itu akta tersebut mempunyai kekuatan secara formal dan material. Apabila tanda tangan di dalam akta di bantah kebenarannya, maka lawan pembantah tersebut harus membuktikan kebenarannya.

Akta merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, selama syarat-syarat dalam perjanjian terpenuhi menurut ketentuan pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Akta pejabat adalah akta perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak, atau pembebanan hak dengan jaminan untuk suatu hutang, atau untuk pemberian hak baru seperti hak guna bangunan atas tanah yang dibuat atas kertas yang ukuran maupun kualitasnya ditetapkan oleh pemerintah. Sedangkan subjek hukum dalam pembuatan akta adalah para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta tersebut.

Akta jual beli adalah salah satu akta otentik dalam transaksi jual beli tanah yang harus dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa pengalihan kepemilikan dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register.

Akta Jual Beli Tanah di PPAT dapat dibatalkan di atur dalam pasal 1382 KUH-Perdata mengatur bahwa :

“Perikatan-perikatan hapus karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyempurnaan atau penitipan; karena pembaruan hutang; karena perjumpaan hutang atau kompensasi; karena percampuran hutang; karena pembebasan hutang; karena musnah barang yang terhutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya suatu syarat batal yang diatur dalam bab kesatu buku ini; karena lewat waktunya, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri”

Sebagaimana ketentuan lazim dalam suatu perjanjian, maka peralihan hak atas tanah tetap mengacu pada Pasal 1320 KUH-Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Kekurangan syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak itu menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Maka dalam hal ini, suatu perjanjian hak atas tanah yang dinyatakan dapat dibatalkan, akta perjanjian tersebut sejak awal dianggap ada, tetapi kemudian

dibatalkan oleh pengadilan atas permintaan pihak terkait sehubungan dengan tidak terpenuhinya syarat- syarat subjektif dari perjanjian itu. Adanya sanksi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif baru berlaku setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan batal perjanjian peralihan hak atas tanah itu.

Pembatalan perjanjian hanya dimungkinkan jika syarat subjektif dari perjanjian tidak terpenuhi. Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian.

1. Pihak yang berkepentingan secara aktif menggugat atau meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan;
2. Menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian itu

PPAT adalah pejabat pembuat akta tanah yang kewenangannya diatur dalam UUPA dan PP NO.10/ 1961 jo. PP NO. 24/ 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat akta tanah.

Salah satu kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah terhadap jual beli yaitu adanya akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dan kepastian hukum yang paling kuat dalam peralihan hak atas tanah adalah Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN.

Seperti diketahui bersama bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada pasal 19 ayat (1) yang menyebutkan bahwa, *”untuk kepastian hukum oleh pemerintah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemeintah”*

Dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, lalu kemudian akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah. Penegasan akan hal ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP 24 Tahun 1997. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyebutkan; “*pendaftaran tersebut dalam ayat (1) salah satunya meliputi pemberian surat- surat tanah bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*”. Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tersebut mengandung makna bahwa tindakan pendaftaran tanah oleh pemilik tanah tidak lain untuk memperoleh pengakuan terhadap hak atas tanahnya untuk memperoleh kepastian hukum.

Lebih lanjut, Pasal 4 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyebutkan “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”

Penyelesaian permasalahan hukum secara garis besar dapat dibagi menjadi dua cara yaitu penyelesaian secara litigasi dan penyelesaian non-litigasi. Penjelasan terhadap kedua langkah tersebut yang dapat ditempuh dalam upaya penyelesaian kasus pertanahan, adalah sebagai berikut;³⁶

a. Non-litigasi

Langkah ini dilakukan dengan mediasi, konsiliasi ataupun arbitrase untuk mendapatkan kesepakatan-kesepakatan melalui musyawarah sebagai jalan keluar

³⁶ Rahmat Ramadhani, “*Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*,”*Op.cit.*, Halaman 201.

dari permasalahan yang terjadi antara pihak yang bersengketa/ berkonflik. Dalam rangka mencapai *win-win solution*, langkah non-litigasi melibatkan pihak ketiga (mediator, konsiliator maupun arbiter). Pihak ketiga dimaksudkan juga termasuk melibatkan instansi BPN sebagai mediator berdasarkan permen ART/ BPN No. 21 Tahun 2020.

b. Litigasi

Langkah yang ditempuh adalah jalur hukum dengan mengajukan kasus pertanahan di depan persidangan. Sengketa dan konflik perkara pertanahan yang di ajukan ke pengadilan dan penyelesaiannya menempuh jalur litigasi maka titelnya disebut dengan sengketa, ada beberapa jenis peradilan yang dimungkinkan muncul dari adanya sengketa pertanahan yang dihadirkan di depan persidangan, yaitu;

1. Peradilan Perdata; seperti gugatan *wan-prestasi*, gugatan sengketa perbuatan melawan hukum, gugatan waris (untuk yang non-muslim);
2. Peradilan Agama; seperti perkara waris (untuk yang beragama Islam)
3. Peradilan Tata Usaha Negara; berkaitan dengan pembatalan keputusan pejabat tata usaha negara (KTUN) seperti pembatalan sertifikat hak atas tanah.
4. Peradilan Pidana; contohnya perkara pidana pemalsuan surat (263, 266, 264 KUHP), penipuan (378 KUHP), Penggelapan (372 KUHP) yang berkaitan dengan kejahatan terhadap tanah.

Litigasi dan non-litigasi merupakan salah satu cara untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang dapat di ajukan di pengadilan perdata.

Selain itu adanya penanggulangan terhadap kasus pertanahan. Upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah, pada hakekatnya tidak hanya terpaku pada upaya aparat penegak hukum dalam menanggulangi tidak kejahatan tersebut. Penanggulangan juga membutuhkan peran semua pihak meliputi instansi BPN, Kepolisian, Kejaksaan maupun instansi lain.

Demikian juga dengan peran masyarakat dalam konteks pihak pemilik/pemegang hak atas tanah. Menjamin pola penanganan kejahatan yang diterapkan dalam ilmu kriminologi, maka ada tiga fase penanggulangan kejahatan terhadap tanah yang dapat diterapkan masing-masing pihak sebagai upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah, yaitu;

a. Upaya Pre-Emtif

Yang di maksud dengan upaya ini adalah upaya- upaya awal yang dapat dilakukan oleh subjek pemilik/pemegang hak atas tanah untuk mencegah terjadinya kejahatan terhadap tanah. Target dari upaya ini adalah hilangnya niat pihak lain untuk melakukan kejahatan terhadap tanah yang dimiliki oleh seseorang meskipun ada kesempatan dari pihak yang akan melakukan kejahatan terhadap tanah.

Upaya pre-emptif dimaksud adalah dengan cara melaksanakan kewajiban yang dibebankan oleh pemilik tanah selaku pemegang hak atas tanah. Kewajiban tersebut ada dua aspek, yaitu kewajiban administrasi dan kewajiban fisik.

Pertama, kewajiban administrasi meliputi kewajiban kelengkapan data-data yuridis sebagai bukti tertulis tentang adanya hubungan hukum antara bidang tanah yang dikuasai dengan subjek hukum yang berhak menguasai bidang tanah

tersebut. Kelengkapan data yuridis dimaksud lazim disebut dengan alas hak atas tanah.

Kedua, kewajiban fisik terhadap bidang tanah meliputi; pemasangan dan pemeliharaan patok tanda batas, menjaga dan merawat bidang tanah sekaligus menggunakan, memanfaatkan dan memetik hasil dari bidang tanah yang dikuasai sesuai dengan peruntukan pemanfaatan bidang tanah yang diberikan kepada seseorang /badan hukum.

b. Upaya Preventif

Upaya-upaya preventif ini adalah merupakan tindak lanjut dari upaya preventif yang masih dalam tataran pencegahan sebelum terjadinya kejahatan terhadap tanah. Upaya preventif ini lebih menitik-beratkan terlaksananya pendaftaran tanah dalam rangka tercapainya jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah sehingga upaya preventif ini berisikan kewajiban-kewajiban bagi masyarakat untuk mendaftarkan bidang tanah yang dimiliki/ dikuasai.

Dalam rangka mencapai tujuan tersebut tentunya pihak yang paling aktif berperan adalah masyarakat sebagai subjek hak dan institusi BPN sebagai perpanjangan tangan negara untuk melaksanakan tugas pendaftaran tanah di Indonesia yang juga tidak terlepas dari keberadaan institusi lain terkait dengan izin penggunaan dan pendaftaran atas tanah dimaksud.

Pada upaya preventif yang ditekankan adalah menghilangkan kesempatan untuk melakukan kejahatan. Dengan kata lain, tanah yang telah terdaftar(bersertifikat) akan lebih terjamin kepastian hukumnya sehingga menutup celah peluang pihak lain berbuat kejahatan terhadap tanah dimaksud. Meskipun paya

kenyataannya banyak fakta menunjukkan permasalahan kejahatan terhadap tanah juga seputar adanya bidang tanah yang tumpang tindih, maupun sertifikat ganda.

c. Upaya Represif

Upaya ini dilakukan pada saat telah terjadi tindak pidana/ kejahatan yang tindakannya berupa penegakan hukum dengan menjatuhkan hukuman. Sudah barang tentu dalam upaya ini yang berperan adalah pihak penegak hukum baik kepolisian, kejaksaan maupun hakim di lingkungan peradilan pidana yang tentunya tidak terlepas dari adanya pihak pelapor dan terlapor serta pihak saksi-saksi (tidak menutupi kemungkinan dari institusi pemerintah termasuk BPN) dalam kaitan terjadinya tindak kejahatan terhadap tanah.

Upaya-upaya yang telah dilaksanakan pada tahap upaya pre-emptif maupun preventif menjadi faktor penunjuk sebagai alat bukti pada upaya preventif, sehingga ketiga upaya penanggulangan kejahatan terhadap tanah sebagaimana diuraikan di atas saling perpautan dan saling mendukung.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peraturan hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di atur dalam beberapa peraturan di Indonesia. Terutama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya jual beli harus didaftarkan. Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur perihal dalam jual beli.
2. Dalam praktik peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di desa pulau sejuk, kecamatan Limapuluh, kabupaten Batubara terdapat perjanjian jual beli yang tidak dilaksanakan di hadapan PPAT sehingga menimbulkan akibat dalam jual beli hak atas tanah tersebut yaitu berupa ketidaksesuaian luas tanah yang ada dalam kesepakatan dan pembebanan kepada pembeli terhadap pemecahan surat sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya telah di jual oleh penjual.
3. Dalam perlindungan hukum terhadap jual beli yang tidak sesuai dengan kesepakatan dapat dilakukannya upaya hukum melalui pengadilan. Mengajukan gugatan untuk meminta pembatalan peralihan hak atau

meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami. Penyelesaian ini juga dapat dilakukan melalui mediasi atau arbitrase.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, adapun saran yang peneliti ajukan sebagai berikut:

1. Hendaknya selalu dipastikan jual beli hak atas tanah dilakukan dengan akta yang sah yang dilakukan di hadapan PPAT dan pentingnya penyuluhan terhadap masyarakat tentang peraturan hukum terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli.
2. Hendaknya Pembeli melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT agar menghindari terjadinya hal- hal yang dapat merugikan subjek hukum. Sesuai dengan peraturan yang telah dibuat oleh pemerintah atas syarat jual beli hak atas tanah .
3. Disarankan kepada pemerintah adanya penyuluhan hukum mengenai perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah dan pengenalan akibat- akibat hukumnya. Agar masyarakat mengenali perlindungan hukum yang di buat oleh pemerintah terhadap peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku- Buku

- Aartje Tehupeiory . 2012. *"Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia"*. Jakarta; Raih Asa Sukses.
- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran*. Jakarta; Sinar Grafika.
- _____. 2011. *"Sertifikat Hak Atas Tanah"* Jakarta: Sinar Grafika.
- Abdulkadir Muhammad, 2010. *Hukum Perjanjian*, Bandung; PT Alumni Bandung.
- Endah Marendah Ratnaningryas et.al. 2023. *"Metodologi Penelitian Kualitatif"*. Aceh: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *"Metode Penelitian Hukum"*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Effendi Perangin. 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta; CV. Rajawali.
- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta,Cv.
- Moch Isnaeni .2016. *Perjanjian Jual Beli* . Bandung ; PT Refika Aditama.
- Morissan. 2019. *"Riset Kualitatif"*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Muri Yusuf,2017.*Metode Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian*

Nur Wahid.2020. Hukum Perikatan Islam di Indonesia (*Kajian Teori dan Penerapan*), Jakarta,;Kencana

Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan; UMSU Press.

_____. 2018. Sertifikat Hak Atas Tanah (*Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum*). Medan; CV. Pustaka Prima.

_____. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan; UMSU Press.

Ridwan Khairandy. 2016. "*Perjanjian jual beli*, Yogyakarta: *FH IU Press*

Salim. 2020. "*Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*". Jakarta; Sinar Grafika Offset.

Urip Santoso. 2012. "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*". Surabaya; Kencana.

Zainuddin Ali.2016. "Metode Penelitian Hukum". Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel, Makalah, Jurnal, Karya Ilmia dan Kutipan langsung

Arif Darmawan & Hanny Tristi Perdani (2014). "Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum". Universitas Islam Indonesia: Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan,

Fredrik Mayore Saranaung (2017), "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997" Jurnal;

Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja, & Doortje Durin Turangan. "*Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual*

Beli Tanah Menurut UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria".Jurnal.

Maksum Rangkuti. "Perlindungan Hukum Indonesia: Pengertian, Aspek, Unsur, dan Contoh". UMSU Fakultas Hukum; Opini.<https://fahum.umsu.ac.id/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/> di akses pada tanggal 2 Agustus 2023.

Redaksi Muhammadiyah. "*Hakikatnya Harta Kekayaan*". <https://muhammadiyah.or.id/2020/08/hakikatnya-harta-kekayaan/#:~:text=Kepunyaan%20Allah%20Dlah%20kerajaan%20lan git,itu%20adalah%20kepuayaan%20Allah%20SWT.>

Hasil Wawancara dengan Ibu Hilda selaku pembeli dan pemegang hak atas tanah, pada hari Sabtu, 20 Juli 2024, di Batubara

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Undang- Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan yang telah di sempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Daftar Wawancara

1. Apakah tanah yang ibu beli sudah bersertifikat hak milik?

Jawaban; tanah itu sudah bersertifikat hak milik yang di atas namai oleh suami penjual tanah yang kita sebut saja inisialnya (Tuan I).

2. Apakah Tanah tersebut benar atas nama Bapak /Ibuk dari Penjual?

Jawaban: setelah saya lihat dari sertifikat tersebut benar tanah tersebut memang benar milik penjual.

3. Dimana Letak Alamat tanah tersebut?

Jawaban: Tanah tersebut berlokasi di Desa Pulau sejuk, Kecamatan Limapuluh, Kabupaten Batubara di pinggir pasar besar sebelah kiri dari Limapuluh.

4. Berapa harga Jual Beli Hak atas tanah tersebut?

Jawaban : Harga Tanah itu kemarin saya Beli senilai Rp, 250.000.000

5. Apakah dalam pembayaran jual beli tersebut ibuk mengalami penunggakan?

Jawaban : Tidak ada saya membayarnya sesuai dengan waktu yang telah di perjanjiakan , 3 kali pembayaran pembayaran pertama 130jt , pembayaran kedua 50 jt, dan pembayaran ketiga 70 jt.

6. Berapa lama ibuk melakukan Pelunasan atas jual beli tersebut?

Jawaban : saya lupa berapa lama soalnya saya beli tanah tersebut di tahun 2020 mungkin sekitaran 2 atau 3 tahun pembayaran.

7. Siapa saja yang hadir dalam perjanjian jual beli tersebut?

Jawaban: yang menghadiri jual beli tersebut dari penjual adalah suami saya, saya sendiri , dan anak saya yang pertama dan dari pembeli suami penjual dan istri beserta anak pertama.

8. Mengapa ibuk tidak melakukan jual beli di hadapan PPAT?

Jawaban: minimnya pengetahuan saya terhadap akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah , karna waktu itu saya percaya terhadap penjual karena penjual merupakan teman sekolah saya dan kami juga masih berumah di daerah yang sama dan saya berfikir juga tidak masalah karna hal tersebut dan waktu itu juga penjual menjual tanah tersebut karna dia lagi membutuhkan biaya.

9. Dari jual beli tersebut apa yang tidak sesuai dengan kesepakatan?

Jawaban; ketidaksesuaiannya berupa luas tanah si, yang telah di sepakati di awal. Penjual mengatakan kepada saya bahwasanya tanah tersebut seluas 3.670 dengan catatan bahwasanya penjual menyatakan tanah tersebut telah dijual selebar 302 dan 230 yang sekarang luasnya sebesar 3.138 dengan nilai harga Rp 250.000.000 ya saya setuju atas tanah yang iya jual dengan harga segitu. Setelah saya menyelesaikan jual beli ternyata tanah tersebut telah berkurang selebar 1 meter.

10. Bagaimana Ibu bisa tahu jika tanah tersebut berkurang atau tidak sama ukuranya dengan yang ada di sertifikat?

Jawaban; saya tahu dari orang BPN setelah saya melunasi jual beli tersebut dan membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan didaftar lahkan oleh PPAT terus di cek oleh BPN dan hasilnya ya segitulah tadi 3.137

11. Apakah ibu tau alasan penjual tidak memberitahu ibu tentang tanah yang telah berkurang tersebut?

Jawaban; kalo yang saya tau si bahwasannya tanah tersebut telah dijual secara diam-diam oleh suaminya gitu si kata istrinya.

12. Terus apakah ibu ada mengalami kerugian lain?

Jawab; Kerugian lain yang saya alami ya saya juga menanggung atas surat pemecahan tanah yang telah dijual terlebih dahulu oleh penjual, dan sertifikat itu masih sama sekali belum ada pemecahan sama sekali masih surat ukur yang asli belum ada pemecahan.

13. mengapa penjual tidak membayar surat pemecahan tanah yang sebenarnya sebagian tanah tersebut telah dijualnya ?

Jawaban; kemarin saya sudah meminta cuma dari pihak penjualnya tidak ada respon atas pembayaran tersebut timbang digantung seperti itu dan makin lama lagi takutnya terjadi hal- hal yang tidak di inginkan ya saya bayar sajalah mau gimana lagi biar selesai jual beli tersebut dan dapat di ahlikan.

14. berapa biaya balik nama yang telah ibu lakukan dari nama penjual ke nama ibu dan biaya pemecahannya?

Jawaban; na kalo itu saya kurang tu pulak karna semua suami saya yang urus

15. Bagaimana proses sertifikat ibu baru bisa di atas namakan ibu sendiri?

Jawaban : saya kan melakukan jual beli itu secara menyicil dan tidak di hadapan PPAT jadi saya kan melakukan 3 kali pembayaran. Setelah pelunasan saya langsunglah ke PPAT yang berada di Limapuluh mau buat pengalihan langsunglah ya kan . Tapi haruslah ada akta jual beli yang di buat boleh PPAT agar dapat di terima pendaftaran tanah tersebut oleh BPN setelah akta jual beli keluar langsunglah di daftarkan setelah di daftarkan itulah tadi saya kena lagi pembayaran surat pemecahan sertifikatnya ya sudahlah kan saya bayar setelah saya bayar barulah keluar tu surat surat pemecahannya dulu barulah surat saya

Peneliti



Sheila Etha Mahyori Daulay

Batubara, 20 Juli 2024

Narasumber



Helda