

# TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERAKTA JUAL BELI

**Dahris Siregar**

Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

**Abstract:** Abstract In Indonesia's current legal constitution, land ownership rights are recognized and protected by law which is basically regulated in law The 1945 Constitution Article 33 paragraph (3) which reads, "Earth and water and the natural resources contained therein are controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people". With this legal basis, the community for its prosperity is given the authority to have land rights, one of which is property rights. As a hereditary, strongest and most complete right that people can have on land, property rights can also be transferred in accordance with applicable law. Especially for the transfer of property rights through buying and selling, it must be carried out in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations. This aims to ensure legal certainty over the ownership of the land. By law, the transfer of property rights through buying and selling must be done before the PPAT as a state official who is authorized to issue a Sale and Purchase Deed. The deed is an authentic deed and has legal force.

**Kata Kunci :** Akta Jual Beli, PPAT

## Pendahuluan

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat, dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah<sup>1</sup>.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah, salah satunya diperoleh setelah melakukan suatu transaksi, misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Hak ini merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya.

---

<sup>1</sup> Angger Sigit Pramukti, Erdha Widayanto *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Medpress. 2015 hlm 4

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah.<sup>2</sup> Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan hukum yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah yang berakta jual beli serta bagaimana akibat hukum yang timbul dari peralihan hak milik atas tanah yang berakta jual beli?
2. Bagaimana syarat keabsahan peralihan hak milik atas tanah yang berakta jual beli?

### **Metode Penelitian**

#### 1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian dengan menggunakan jenis penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang digunakan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap objek tertentu yang didukung dengan bahan dari buku maupun tulisan.

#### 2 Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu penelitian dengan cara mendeskripsikan masalah melalui pengumpulan data dan menganalisis data kemudian dijelaskan melalui penilaian.

#### 3 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif yang memandang hukum sebagai doktrin aturan yang normatif dan pendekatan ini dilakukan melalui upaya pengkajian. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahan hukum sekunder, berupa buku-buku, karya ilmiah, hasil dari penelitian dan buku lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang ada

---

<sup>2</sup> Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya:Jakad Media Publishing, 2020 hlm 17

- 1 Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum sekunder maupun primer, berupa kamus hukum, internet dan lainnya.

### **Hasil Dan Pembahasan**

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya. Adapun batasannya tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, Peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan<sup>3</sup>.

Sebelum dilakukan jual beli, PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

1. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berakta Jual Beli Dari ketentuan pasal 1460 KUHPerdara, jual-beli mengenai barang tertentu, sekejap setelah penjualan berlangsung, risiko berpindah kepada pembeli. Seandainya barang yang hendak di *levering* lenyap, pembeli tetap wajib membayar. Hanya saja ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara di atas adalah hukum yang mengatur bukan hukum yang memaksa karenanya ketentuan tersebut dapat dikesampingkan oleh persetujuan. Sebenarnya adalah lebih memenuhi logika bahwa dalam perjanjian timbal balik seperti

---

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

pada jual beli apabila salah satu prestasi gugur dengan sendirinya prestasi yang lainpun harus gugur.

Dengan demikian, lebih masuk akal jika barang yang dijual musnah sebelum diserahkan pada pembeli gugurlah kewajiban pembeli untuk membayar harga. Adalah lebih baik untuk menentukan risiko dalam jual beli barang tersebut tetap berada pada pihak penjual selama barang belum diserahkan pada pembeli. Paling tidak risiko kemusnahan barang tidak menyebabkan pembeli harus membayar harga. Kurang baik rasanya jika pembeli dibebani membayar harga barang yang musnah. Di dalam Pasal 1237 KUHPerdara yang menentukan sejak terjadinya perjanjian, barang yang hendak diserahkan menjadi keuntungan bagi pihak kreditur. Jika debitur melakukan kealpaan, debitur harus menanggung kealpaan tersebut terhitung sejak debitur melakukan kealpaan tersebut.

## 2. Syarat Keabsahan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berakta Jual Beli

Secara umum, syarat keabsahan suatu perjanjian harus didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berlaku sebagai dasar hukum perjanjian di Indonesia, pada dasarnya para pihak diberi kebebasan untuk menentukan isi perjanjian yang disepakati.

Jual beli tanah dalam hukum Tanah Nasional melandaskan pada Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Penandatanganan akta jual beli, merupakan lembaran dokumen yang menunjukkan bukti kepemilikan fisik secara hukum yang beralih dan penjual ke pembeli. Dengan demikian, salah satu syarat dan kepemilikan akta jual beli adalah adanya pelunasan keseluruhan dana sisa angsuran pembayaran dan barang yang dibeli, Oleh karenanya kepemilikan atas barang yang dibeli dan disahkan dengan adanya akta jual beli harus memenuhi ketentuan dimana akta jual beli telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli dihadapan PPAT.

Berkaitan dengan telah ditandatanganinya akta jual beli, maka PPAT akan menyerahkan berkas akta jual beli tersebut ke kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Pendaftaran peralihan hak, yang dilaksanakan oleh PPAT sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **Penutup**

Pengaturan hukum yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah yang berakta jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, Peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Akibat hukum dari adanya peralihan hak tersebut adalah penjual mendapat harga dan pembeli mendapat haknya berupa tanah.

Syarat keabsahan peralihan hak milik atas tanah yang berakta jual beli selain syarat yang dikenal secara umum dalam KUHPerdara Pasal 1320 yakni Kesepakatan Para Pihak, Kecakapan Para Pihak, Adanya Objek Perjanjian, Sebab yang Halal, khusus untuk peralihan hak milik tanah berakta jual beli, penandatanganan perjanjian tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah semua kewajiban dan kesempatan telah dipenuhi oleh kedua belah pihak, baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

Untuk ketentuan hukum yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang berakta jual beli, perlu dilakukan edukasi kepada masyarakat. Kenyataan yang terjadi di dalam masyarakat, masih banyak dijumpai jual beli tanah menggunakan akta di bawah tangan. Hal ini dilatar belakangi oleh berbagai hal yang salah satunya kurangnya pemahaman masyarakat tentang akta jual beli tanah yang seharusnya diterbitkan oleh notaris.

Syarat keabsahan dalam peralihan hak milik atas tanah dengan menggunakan akta jual beli seharusnya harus melibatkan pihak ahli waris dari kedua belah pihak sebagai saksi. Hal ini bertujuan agar ahli waris tersebut tidak menuntut hak kepemilikan tanah khususnya dari pihak penjual.

## **Pustaka Acuan**

### **Buku**

- Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. 2017. *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo.
- Angger Sigit Pramukti, Erdha Widayanto. 2015 *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Medpress.
- Anita D. A Kolopaking, 2013. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Boli Sabon Max, 2019. *Pendekatan Dogmatika Hukum Dan Teori Hukum Terhadap Fungsi Sosial Hak Milik Dalam Konteks Negara Hukum Pancasila*, Jakarta: Unika Atma Jaya.
- Eka Puji Setiyarini, 2014, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", Jurnal Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya Fakultas Hukum Malang.
- Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, 2020 *Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya:Jakad Media Publishing.
- Harsono, 2012, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*, Yogyakarta: Liberty.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### **Internet**

[https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen\\_dir/e7f419b5a15301963591d9742f7e6461.pdf](https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/e7f419b5a15301963591d9742f7e6461.pdf)

(diakses minggu 2 Mei 2021)

<http://www.rumah.com/panduan-properti/berapa-biaya-ajb-ke-shm-10724> (diakses pada Selasa 10 Agustus 2021)