

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA<sup>1</sup>**

**Oleh : Reiner J. P. Suwu<sup>2</sup>**

**Dosen Pembimbing:**

**Prof. Dr. Wulanmas A. P. G. Frederik, SH, MH;**

**Petrus K. Sarkol, SH, MH**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah kegiatan pendaftaran tanah dan akibat hukumnya dan bagaimanakah peralihan hak atas tanah melalui jual-beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, meliputi: Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Akibat hukum pendaftaran tanah adalah seseorang memiliki: Hak atas tanah baru; Hak Pengelolaan yang dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang; Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf; Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; dan Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan. 2. Peralihan Hak melalui jual beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah tanah beralih kepemilikan menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kata kunci: peralihan hak atas tanah, agraria

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penulisan**

Diketahui bahwa dalam hal jual beli tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu aspek legal yang perlu diperhatikan dalam setiap

transaksi. Jika tidak memiliki Akta Jual Beli, maka akan mengalami kesulitan dalam mengurus sertifikat di kantor pertanahan. AJB merupakan bukti autentik secara hukum bahwa seseorang sudah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas dan berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, AJB harus turut disertakan.<sup>3</sup>

Selain adanya AJB, dalam transaksi jual beli tanah, dibutuhkan juga adanya subjek dan objek jual beli, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah, dan bagaimana tata cara jual beli tanah tersebut dilakukan. Hal ini penting agar supaya dalam proses pembuatan sertifikat hak atas tanah, pemilik lahan pertanahan tidak mengalami kesulitan.

Fakta yang terjadi selama ini bisa diketahui bahwa ada banyak masyarakat yang telah melakukan proses transaksi jual beli tanah sesuai dengan aturan yang berlaku, namun ada juga banyak warga masyarakat yang belum bisa melakukan proses transaksi jual beli sesuai dengan aturan yang berlaku. Buktinya adalah bahwa sampai dengan saat ini, masih saja dijumpai sengketa dalam hal jual beli tanah.

**B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah kegiatan pendaftaran tanah dan akibat hukumnya?
2. Bagaimanakah peralihan hak atas tanah melalui jual-beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria?

**E. Metode Penelitian**

Skripsi ini ditulis dengan menggunakan metode atau pendekatan yuridis normatif.

**PEMBAHASAN**

**A. Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Akibat Hukumnya**

**A.1. Pendaftaran Tanah**

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711303

<sup>3</sup> Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014), hlm. 109.

Menurut Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan Pemerintah, meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.<sup>4</sup> Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau

bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>5</sup> Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kejadiannya, meliputi :

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran ;
- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- 3) Pengukurandan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan petapendaftaran;
- 4) Pembuatan daftar tanah; Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.<sup>6</sup>

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- 5) Pembuatan surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang

<sup>4</sup>Lihat, Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

<sup>5</sup>Lihat Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun. 1997.

<sup>6</sup>Lihat Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun. 1997.

tanah dalam bentuk peta dan uraian.<sup>7</sup>

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya, meliputi :
- 1) pembuktian hak baru;
  - 2) pembuktian hak lama;
  - 3) pembukuan hak;
  - 4) penerbitan sertifikat;
  - 5) penyajian data fisik dan data yuridis;
  - 6) penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>8</sup>

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu

objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.<sup>9</sup>

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :
- 1) pemindahan hak;
  - 2) pemindahan hak dengan lelang;
  - 3) peralihan hak karena pewarisan;
  - 4) peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - 5) pembebanan hak;
  - 6) penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
- 1) perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
  - 2) pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
  - 3) pembagian hak bersama;
  - 4) hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
  - 5) peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - 6) perubahandata pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  - 7) perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa :

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahandata pendaftaranberdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;

<sup>7</sup>Lihat Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun. 1997.

<sup>8</sup>Lihat Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun. 1997.

<sup>9</sup>Lihat Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun. 1997.

- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik berupa:

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

#### **A.2. Akibat Hukum Pendaftaran Tanah**

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:

1. Hak atas tanah baru yang dibuktikan dengan:
  - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal daritanahnegara atau tanah Hak Pengelolaan.  
Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.
  - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hakyang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.  
Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, juga diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
2. Hak Pengelolaan yang dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.  
Penetapan pemberian Hak Pengelolaan berupa diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

3. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut objeknya, pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik.

4. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.  
Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikny atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut.
5. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.  
Yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.  
Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

#### **B. Peralihan Hak melalui jual beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.**

Istilah dan dasar hukum peralihan hak melalui jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan berkaitan dengan pertanahan, yaitu :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 26 yang berbunyi;

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
  2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun didalam Penjelasan Pasal 10 ayat 1, yang berbunyi: "Yang dimaksudkan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris. Adapun pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain, seperti antara lain jual beli, tukar-menukar, dan hibah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 16 ayat 2 huruf a, yang berbunyi: "Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara jual beli", Pasal 34 ayat 2 huruf a, yang berbunyi: "Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara jual beli" dan Pasal 54 ayat 3 huruf a yang berbunyi: "Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli."
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 yang berbunyi sebagai berikut:
1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.
- e. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 23 yang berbunyi: "Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari satu hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak".
- f. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terdapat di dalam Pasal 20, yang berbunyi: "Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari satu hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar-menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak".
- g. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah bagi Perusahaan dalam Rangka

Penanaman Modal, terdapat di dalam Pasal 3 yang mengatakan bahwa :

1. Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak.
2. Perolehan tanah melalui pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama jenisnya dengan hak atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohom hak sesuai ketentuan yang berlaku.
3. Perolehan hak melalui penyerahan atau pelepasan hak apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan menurut ketentuan dalam keputusan ini.
4. Jika perolehan tanah dilakukan dengan pemindahan hak dengan terlebih dahulu mengubah hak yang bersangkutan menjadi Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3, maka untuk kepentingan para pihak, sebelum pembuatan akta jual beli Hak Guna Bangunan oleh PPAT, dapat dilakukan penguasaan tanah dengan membayar harga yang disepakati, yang dituangkan dalam suatu perjanjian dengan menggunakan formulir sesuai Lampiran I Keputusan ini sebagai contoh atau dengan cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua bentuk:

- a. Beralih  
Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.  
Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Dialihkan/Pemindahan Hak  
Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.<sup>10</sup>

Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, secara rinci, objek pemindahan hak melalui jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Urip Santoso, *op-cit*, hal 363.

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Ibid*, hal 363.

a. Hak Milik.

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Secara eksplisit, jual beli Hak Milik dimuat dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :<sup>12</sup>

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Hak Guna Usaha

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 28 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu " Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".<sup>13</sup> Secara eksplisit, Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan dimuat dalam Pasal 16 ayat 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu "

Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara jual beli".<sup>14</sup>

c. Hak Guna Bangunan

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 35 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu " Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada orang kepada pihak lain".<sup>15</sup>

Secara eksplisit, Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan dimuat dalam Pasal 34 ayat 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 , yaitu Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena jual beli".<sup>16</sup> Pasal 34 ayat 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa " Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan".<sup>17</sup> Pasal 34 ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa " Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan".<sup>18</sup>

d. Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria,<sup>19</sup> yaitu : " Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan".

Secara eksplisit, Hak Pakai dapat diperjualbelikan dimuat dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dalam ayat 1-nya dinyatakan

<sup>12</sup>Lihat, Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

<sup>13</sup>Lihat, Pasal 28 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

<sup>14</sup>Lihat, Pasal 16 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>15</sup>Lihat, Pasal 35 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

<sup>16</sup>Lihat, Pasal 34 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>17</sup>Lihat, Pasal 34 ayat 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>18</sup>Lihat, Pasal 34 ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>19</sup>Lihat, Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria.

bahwa “ Hak Pakai atas tanah negara yang berjangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.<sup>20</sup>Dalam ayat 2-nya dinyatakan bahwa “Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.” Dalam ayat 3 huruf a-nya dinyatakan bahwa “Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli”<sup>21</sup> Pasal 54 ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang”.<sup>22</sup>Pasal 54 ayat 9 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa” Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan “<sup>23</sup>Pasal 54 ayat 10 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “ Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan”.<sup>24</sup>

e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yaitu “ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat 3 dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.”<sup>25</sup>Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor

Agraria Kabupaten atau Kota yang bersangkutan menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”.<sup>26</sup>

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara, dan tanah Hak Pengelolaan.<sup>27</sup>

Tidak semua hak atas tanah dapat diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dimiliki oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.<sup>28</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, meliputi: Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Akibat hukum pendaftaran tanah adalah seseorang memiliki: Hak atas tanah baru; Hak Pengelolaan yang dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang; Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf; Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; dan Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.
2. Peralihan Hak melalui jual beli menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

<sup>20</sup>Lihat, Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>21</sup>Lihat, Pasal 54 ayat 2 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>22</sup>Lihat, Pasal 54 ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>23</sup>Lihat, Pasal 54 ayat 9 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>24</sup>Lihat, Pasal 54 ayat 10 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

<sup>25</sup>Lihat, Pasal 10 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

<sup>26</sup>Lihat, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

<sup>27</sup>Urip Santoso, *op-cit*, hal 367.

<sup>28</sup>Lihat, Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

tentang Pokok-Pokok Agraria adalah tanah beralih kepemilikan menjadi:

- a. Hak Milik. Peralihan tanah menjadi hak milik melalui jual beli termuat dalam Pasal 20 ayat 2 dan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Hak Guna Usaha. Peralihan tanah menjadi hak guna usaha melalui jual beli secara implisit dimuat dalam Pasal 28 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, dan secara eksplisit dimuat dalam Pasal 16 ayat 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
- c. Hak Guna Bangunan. Peralihan hak guna bangunan melalui jual beli secara implisit dimuat dalam Pasal 35 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria, dan secara eksplisit dimuat dalam Pasal 34 ayat 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
- d. Hak Pakai. Peralihan hak pakai melalui jual beli secara implicit dimuat dalam Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria, dan secara eksplisit, dimuat dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli secara implisit dimuat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

#### B. Saran

Hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan sifat, tujuan dan keadaannya hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan negara. Untuk itu apabila kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat menghendaki diambilnya hak atas tanah harus melepaskan hak atas tanahnya melalui pencabutan hak atas tanah dengan pemberian ganti rugi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Pramukti A.S dan Widayanto Erdha, *Awas jangan beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983. dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Burgelijk Wetboek*, Pradnya Paramita.
- Sutanto, Teguh. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014.
- Soekanto S dan Mamudji S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1995.