

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1.1. Hak Menguasai Negara Atas Tanah**

Sampai saat ini pengertian konsep hak menguasai negara tidak mempunyai pengertian yang jelas dan tegas sehingga mempunyai penafsiran sesuai dengan kepentingan yang berpotensi menimbulkan komplik dalam implementasinya. Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Ida Nurlinda bahwa: Pengertian "dikuasai" negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, tidak dijelaskan lebih rinci dalam penjelasan, baik penjelasan umum maupun penjelasan pasal demi pasal. Hal ini memungkinkan hak menguasai negara itu ditafsirkan atas berbagai pemahaman, tergantung dari sudut pandang dan kepentingan yang menafsirkan.

Hal senada dikemukakan pula oleh Abrar Saleng bahwa: Hak penguasaan negara sebagai konsep sampai saat ini belum mempunyai konsep serta makna yang jelas dan tegas yang dapat diterima oleh semua pihak dalam hubungannya dengan pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional, sehingga mengundang banyak penafsiran yang berimplikasi kepada implementasinya. Perbedaan implementasi ini baik dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam pelaksanaannya oleh departemen/instansi pemerintah terkait. Akibatnya sering terjadi benturan atau komplik kepentingan dan kewenangan dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Abrar Saleng, 2007, Hukum Pertambangan, UII Press, Jakarta, hal. 2

Sedangkan pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata "menguasai" berarti kedudukan berkuasa atas sesuatu atau memegang kekuasaan atas sesuatu. Dengan demikian hak menguasai negara jika dimaknai menurut pengertian kamus adalah kekuasaan negara atas sumber daya alam Indonesia. Sehingga bila dihubungkan dengan penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang secara khusus memberikan pengertian hak menguasai atas tanah adalah dinyatakan : sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan.

"dikuasai", dalam pasal ini akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia.

Dengan berpedoman pada penjelasan hak menguasai negara atas tanah yang ditegaskan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat Indonesia diberikan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Maka secara filosofi dari makna hak menguasai negara atas sumber daya agraria (tanah), memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah termasuk yang dikuasai oleh masyarakat. Artinya kedudukan negara dalam mengurus dan mengatur hak-hak atas tanah masyarakat

terkait dengan kedudukan sebagai penguasa bukan sebagai pemilik. Sebab pengertian antara dikuasai dengan "dimiliki" mempunyai konsekwensi yuridis sebagai pernah terjadi sebelum berlakunya UUPA. Makna dimiliki mempunyai konsekwensi sama dengan pemaknaan asas domein pada jaman penjajahan Belanda. Sehingga masyarakat dalam konsep ini tidak ada yang dapat mempunyai hak milik, melainkan hanya hak pakai saja.

Mencarikan sumber dan landasan tugas bagi kewenangan negara dalam melaksanakan tugas kenegaraannya pada hak kepemilikan negara atas tanah bukanlah konsepsinya hukum tata negara modern. Melainkan merupakan konsepsi hukum tata negara feodal, yang sudah lama ditinggalkan, baik dalam praktik maupun dalam teori hukum<sup>4</sup> . Berdasarkan pendapat tersebut, maka negara Indonesia sebagai sebuah negara hukum modern mengakui adanya hak penguasaan negara dalam rangka melaksanakan hubungan hukum langsung antara negara dengan bumi, air dan ruang angkasa sebagaimana dimaknai oleh Notonegoro yang menetapkan adanya tiga macam bentuk hubungan sebagai berikut:

- a. Negara sebagai subjek, diberi kedudukan tidak sebagai perorangan tetapi sebagai negara. Dengan demikian, negara sebagai badan kenegaraan, badan yang *publiekrechtelijk*. Dalam bentuk ini negara tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan perorangan.
- b. Negara sebagai obyek, yang dipersamakan dengan perorangan sehingga hubungan antara negara dengan bumi dan lain sebagainya itu "sama" dengan hak perorangan atas tanah.

- c. Hubungan antara negara "langsung" dengan bumi dan sebagainya tidak sebagai subjek perorangan dan tidak dalam kedudukannya sebagai negara yang memiliki, tetapi sebagai negara yang menjadi personifikasi dari seluruh rakyat sehingga dalam konsep ini negara tidak lepas dari rakyat. Negara hanya menjadi pendiri dan pendukung kesatuan-kesatuan rakyat.<sup>2</sup>

### **2.1.1 Terjadinya Hak Atas Tanah**

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut :<sup>3</sup>

#### **1. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat**

Hak milik adalah hak yang terjadi menurut hukum adat, hak tersebut melalui pembukaan lidah (Aanslibbing). Pembukaan lidah disini adalah, pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepada adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan tani kepada masyarakat hukum adat. Yang dimaksud Lidah tanah adalah tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut berada di tepi sungai, danau atau laut. Tanah tersebut merupakan kepemilikan orang yang memiliki tanah berbatasan. Dengan

---

<sup>2</sup> Nurlinda Ida, 2009, Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum, Rajawali Pers, Jakarta. . 55-56

<sup>3</sup> Urip Santoso. 2015. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta. Prenada Media Group. Cetakan ke-5. 2015.

sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu.<sup>4</sup>

## **2. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah.**

Hak atas tanah disini adalah tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah terjadi apabila adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak hak atas tanah adalah bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **3. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang.**

Hak atas tanah ini tercipta karena undang-undang. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur didalam UUPA tersebut. Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahan hak atas tanah karena berlakunya

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II). 1971. Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaanja. Jakarta. Jambatan. hlm. 81.

UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam pasal 16 UUPA.

#### 4. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak.

Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan dapat berdiri diatas hak milik. Dengan ini terjadinya hak pakai atau hak guna bangunan dibuat dengan akta PPAT yaitu akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau hak Pakai diatas tanah Hak Milik. Yang kemudian akta ini didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kota untuk dicatat dalam buku tanah.

#### **2.1.2. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Istilah hak atas tanah yang telah dirumuskan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

- c. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Pengertian hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA di atas adalah hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Ada beberapa jenis Hak atas tanah yang dapat kita ketahui yaitu :

## **1. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat**

### **a) Hak Eigendom**

Pengaturan mengenai Hak Eigendom terdapat pada Pasal 570 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalakan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak

demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuanketentuan perundang-undangan.”

### **b) Hak Erpacht**

Menurut Pasal 720 dan Pasal 721 KUH Perdata, Hak Erpacht merupakan hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang haknya untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain.<sup>5</sup> Pemegang Hak Erpacht boleh menggunakan kewenangan yang terkandung dalam hak Eigendom atas tanah.<sup>5</sup>

Pasal 720 KUH Perdata Berbunyi:

“Hak Guna Usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan. Alas hak lahirnya hak guna usaha harus diumumkan dengan cara seperti yang ditentukan dalam pasal 620.”

Menurut Pasal 9 Agrarisch Besluit (AB), hak Erfpacht ini diberikan untuk jangka waktu 75 tahun, sedang tanah yang diberikan ditetapkan luasnya kurang lebih 500 bau (1 bau = 0,7 ha). Dalam Bijblad 3020 ditetapkan bahwa tanah yang diberikan dengan hak Erfpacht hanyalah tanah liar (woestegronde), yaitu tanah yang tidak dikerjakan oleh orang-orang Indonesia (Bumiputera) dan tidak merupakan tanah penggembalaan (weidevelden) atau tidak termasuk dalam satu wilayah desa.

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, Op.cit. hlm. 37.

Sedangkan tanah-tanah yang tidak dapat diberikan dengan hak Erfpacht ialah: a. Tanah-tanah yang dipunyai dengan suatu hak oleh orang lain, jika pemiliknya

tidak mau melepaskan haknya;

b. Tanah-tanah keramat;

c. Tanah-tanah untuk pasar atau untuk kepentingan umum (kuburan);

d. Hutan Jati dan hutan-hutan lainnya, demikian pula tanah-tanah yang di dalamnya terdapat benda pertambangan.

Hak dan kewajiban Erfpachter:

a. Membayar canon (uang tahunan);

b. Memelihara tanah erfpacht itu sebaik-baiknya;

c. Erfpachter dapat membebani haknya dengan hipotik;

d. Erfpachter dapat membebani tanah itu dengan pembebanan pekarangan (erfdienstbaarheid) selama erfpacht itu berjalan;

e. Erfpachter dapat mengasingkan hak erfpacht itu kepada orang lain.

Menurut Pasal 738 BW, berakhirnya hak Erfpacht menunjuk pada peraturan untuk hak Opstal (Pasal 718 dan 719 BW). Jadi, hak Erfpacht dan hak Opstal itu berakhir dengan cara yang sama, yaitu: a. Terkumpulnya hak eigendom dan hak erfpacht atau hak Opstal dalam satu tangan (vermenging); b. Tanahnya musnah; c. Lampau waktu 30 tahun, dalam arti hak erfpacht itu tidak digunakan selama itu; d.

Waktu erfpacht itu telah berakhir, bila tidak ditentukan, maka harus lewat 30 tahun, tetapi harus diberitahukan setahun sebelumnya.

Menurut Pasal 732 BW, kalau waktu yang ditentukan semula telah dilewati, maka dianggap diperpanjang secara diam-diam (*stilwijgend vernieuwd*), tetapi sewaktu-waktu dapat dihentikan oleh pihak-pihak itu. Dengan terbitnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka ketentuan-ketentuan dalam Buku 11 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijke wetboek/BW*, sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dinyatakan tidak berlaku, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku.

Dalam ketentuan konversi dan UUPA No. 5 Tahun 1960:

1. Hak erfpacht untuk perkebunan besar dikonversi menjadi Hak Guna Usaha, yang berdasarkan Pasal 28 ayat (1) akan berlangsung selama sisa waktu tersebut dengan jangka waktu selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun.
2. Hak erfpacht untuk pertanian kecil (*klein landbouw*), sejak berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960 hapus dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.
3. Sedangkan hak erfpacht untuk perumahan yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Bangunan yang berlangsung selama sisa waktu hak *Opstal* dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun (Pasal 35 ayat (1)).

### **c) Hak Opstal**

Hak Opstal atau yang biasanya disebut dengan Hak Numpang karang diatur dalam Bab VII Buku ke-II KUH Perdata, yakni disebut dalam pasal 711 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas orang lain.”

Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk dapat memberikannya dengan hipotik atau dialihkan, dan juga tanah tersebut membebani perkarangan tadi dengan pengabdian pekarangan tetapi hanya untuk jangka waktu selama ia boleh menikmati haknya.

Perbedaannya ialah bahwa pada Opstal, pemilik tanah harus mengganti harga gedunggedung, pekerjaan-pekerjaan atau tanaman-tanaman di atas tanah itu, sedangkan pada erfpacht pemegang erfpacht mempunyai hak untuk mengambil perbaikan-perbaikan yang terdiri atas benda-benda tetap itu, asal saja mengganti kerugian dan kerusakan-kerusakan pada tanah, yang ditimbulkan oleh karena pengambilan itu. Seperti halnya dengan semua hak-hak kebendaan juga Opstal harus didaftarkan dalam register-register resmi. Hak Opstal berakhir dengan cara-cara yang sama seperti hak erfpacht. Hak Opstal itu tidak usah diberikan untuk satu waktu tertentu. Dalam undang-undang ditentukan dengan tegas, bahwa dalam hal seorang memberikannya untuk satu waktu yang tidak tertentu, maka setidaknya- tidaknya harus untuk 30 (tiga puluh) tahun, apabila sesudah 30 tahun hendak menghentikannya harus

setidak-tidaknya setahun sebelumnya diberitahukan kepada orang yang mempunyai hak Opstal itu.

Oleh UUPA Buku II dan BW dicabut sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik, yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria tersebut, dalam ketentuanketentuan konversi ditetapkan bahwa undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak Opstal (dan erfpacht) tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

## **2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat**

Secara umum hak atas tanah adat yang ada di suku Indonesia terbagi menjadi dua yaitu hak ulayat dan hak pakai. Hak ulayat merupakan mengumpulkan hasil hutan serta hak untuk berburu. Pada hak ulayat ini perorangan dapat menguasai sebagian hak ulayat tersebut. bahwa seseorang dapat menguasai dan menikmati hasil dari hak ulayat tersebut, tapi bukan 20 berarti hak ulaya tersebut hapus begitu saja. Sedangkan untuk hak pakai bahwa membolehkan

seseorang untuk menggunakan sebidang tanah untuk kepentingannya biasanya terhadap sawah dan ladang yang dibukan dan diusahakan.<sup>6</sup>

Van Dijk dalam tulisannya membagi menjadi 3 Hak-hak atas tanah menurut adat, yaitu hak memungut hasil tanah, hak perorangan dan hak persekutuan, yang mana dijelaskan sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Hak memungut hasil tanah Secara prinsip adalah milik komunal kesatuan etnik, akan tetapi setiap orang dapat mengambil apapun yang dihasilkan oleh tanaman yang ada diatas tanah tersebut.
- b. Hak perorangan Adalah hak perorangan dari tanah milik adat bahwa seseorang dengan usahanya dan tenaganya terus-menerus diberikan pada tanah tersebut, sehingga kepemilikannya tersebut semakin nyata dan diakui oleh anggota lainnya. hak milik ini dapat dibatalkan apabila tanah tersebut tidak diusahakan lagi, tanahnya ditinggalkan ataupun pemiliknya tidak memenuhi kewajiban yang dibebankan kepadanya.
- c. Hak persekutuan Bahwa tanah dan segala sesuatu yang adat diatasnya dapat dinikmati dan diambil keuntungannya oleh anggota persekutuan (etnik, sub etnik, atau fam) karena dalam hal ini mempunyai akibat keluar dan kedalam. Contohnya seperti mendirikan rumah, berternak ataupun berburu.

---

<sup>6</sup> Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1993. Sendi-sendi Hukum Agraria. Jakarta. Ghalia Indoneia. Hlm. 53.

<sup>7</sup> Sahyuti. Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia. Forum Penelitian Agro Ekonomi. Volume 21 No. 1, Juli 2006: 14-27. Hlm. 16.

Akibat keluar yang berarti adanya larangan terhadap orang lain mengambil keuntungan atas tanah tersebut kecuali mendapatkan izin terlebih dahulu dan membayar uang pengakuan, serta larangan pembatasan atau berbagai peraturan yang mengikat terhadap orang-orang untuk mendapatkan hak-hak perorangan atas tanah pertanian.

### **3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

#### **a) Hak Milik**

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turunmenurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun menurun artinya bahwa tanah tersebut dapat diwariskan apabila ada ahli warisnya jikalau pemilik tanah tersebut meninggal dunia, sepanjang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-. Terkuat, artinya tidak mudah hapus, hak yang lebih kuat dari hak atas tanah yang lainnya, waktu tidak terbatas dan dapat diwariskan, mudah dipertahankan apabila ada gangguan dari pihak lain. Terpenuh artinya hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain maupun tidak, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh

pemerintah. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang diamanatkan dapa UUPA, bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus diurus agar kesuburan terjaga dan menjegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain.<sup>8</sup>

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah seabgai berikut:<sup>9</sup>

1) Beralih Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena Hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tesebut berindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai Subjek Hukum.

2) Dialihkan pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal

---

<sup>8</sup> Urip Santoso. Op.cit. hlm. 90-91

<sup>9</sup> Ardiansyah Zulhadji. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Crimen. Vol.V/No. a/Aprl-Jun/2016. hlm. 34.

ni dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang

#### **b) Hak Guna Usaha**

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Kemudian, secara khusus lagi dalam pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur di dalam peraturan perundangundangan, yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha berbeda dengan Hak Erpacht walaupun ide dari terbentuknya Hak Guna Usaha tersebut berasal dari Hak Erpacht. Begitu pun pula, dalam Hukum adat tidak mengenal adanya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, kedua hak ini merupakan hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat sekarang ini.<sup>10</sup>

Berdasarkan pasal 28 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan Pertanian, Perikanan atau peternakan. Subyek yang bisa

---

<sup>10</sup> Imam Soe tikno. 1994. Politik Agraria Nasional. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press. hlm. 73.

mendapatkan Hak Guna Usaha sesuai pasal 30 ayat (1) UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Subyek Hak Guna Usaha yang mempunyai Hak tersebut, akan tetapi tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan dalam pasal 30 ayat (1) UUPA subjek hak Guna usaha wajib melaporkan dalam jangka waktu 1 tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam hal ini. Akan tetapi jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka hak tersebut hapus demi hukum.<sup>12</sup> Ketentuan tersebut kembali lagi dijelaskan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996.

Dari pasal 30 tersebut diatas, dapat dirumuskan bahwa undangundang telah memperluas subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Selain perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, kemungkinan juga Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut. Akan tetapi, perlu diperhatikan Badan Hukum yang mendapatkan Hak Guna Usaha tersebut harus memenuhi beberapa syarat berdasarkan pasal 30 UUPA berikut ini:<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2005. Hak-hak Atas Tanah. Jakarta. Prenada Media. hlm. 151.

1) Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia,

2) Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bahwa penggunaan untuk pertama kali adalah selama 35 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu selama 25 tahun. Apabila jangka waktu tersebut berakhir, maka Hak Guna Usaha tersebut dapat diperbaharui kembali dengan jangka waktu paling lama 35 tahun.

Berdasarkan Pasal 9 bahwa untuk melakukan perpanjangan waktu atau pembaharuan terhadap Hak Guna Usaha maka harus memenuhi persyaratan yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah.<sup>12</sup>

### **c) Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti Pemegang Hak Guna Bangunan adalah berberda dengan pemegang Hak Milik atas tanah, atau dapat diartikan

---

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 132-135.

pemegang Hak Guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah tersebut.<sup>13</sup>

Dalam Pasal 36 ayat 1 mengatur mengenai siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan bahwa yang dapat mempunyai hak Guna Bangunan adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesai. Dalam hal ini telah disebutkan di dalam pasal 39 UUPA, badan hukum dimungkinkan memiliki Hak Guna Bangunan dengan memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) Didirikan menurut ketentuan Hukum Indonesia; dan
- 2) Badan hukum tersebut berkedudukan di Indonesia.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 1996 menentukan bahwa , tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm. 190.

<sup>14</sup> *Ibid* hlm.191.

Dalam pasal 35 (1) UPPA menyebutkan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, bahwa hak guna bangunan diberikan jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.<sup>15</sup> . maka dari itu, atas dasar permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat di perpanjang paling lama 20 tahun.<sup>16</sup>

Mengenai hapusnya Hak Guna bangunan telah disebutkan dalam pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 yang dinyatakan Hak Guna Bangunan hapus dikarenakan sebagai berikut:19

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjiannya;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang HPL atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena
- 3) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32 atau;
- 4) dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan

---

<sup>15</sup> Eddy Ruchiyat. 1989. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*. Bandung. Armico. hlm. 18

<sup>16</sup> G. Kartasapoetra. 1986. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta. PT. Bina Aksara. hlm. 10.

pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau

- 5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 6) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 7) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
- 8) ditelantarkan;
- 9) tanahnya musnah;
- 10) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

#### d. Hak Pakai

Berdasarkan pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai

digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada 29 pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan.<sup>17</sup>

Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur Dalam Peraturan Pemerintah Pasal 39 PP Nomor 40 tahun 1996 lebih rinci yang dapat mempunyai Hak Pakai;<sup>18</sup>

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan Berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

---

<sup>17</sup> Auri. 2014. Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2. hlm. 2.

<sup>18</sup> Urip santoso, *Op.cit.* hlm. 115.

### **2.1.3 Pengertian Jual Beli**

Perjanjian Jual beli merupakan jenis perjanjian hubungan timbal balik, yang merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.<sup>19</sup> Sehingga dari masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan mempunyai hak. Artinya penjual wajib menyerahkan barangnya dan sekaligus berhak atas pembayarannya, begitu pula sebaliknya. Dalam jual beli ada barang dan harga, dua hal tersebut lah yang harus disepakati antara kedua belah pihak. Apabila kesepakatan tersebut telah terjadi maka jual beli tersebut telah dilakukan walaupun barang tersebut belum diserahkan kepada pembeli. Menurut Hilman Hadikusuma bahwa pada umumnya jual beli berlaku pada saat yang sama ketika penjual menyerahkan barang yang diperjualbelikan yang kemudian pembeli menyerahkan pembayarannya.<sup>20</sup> Dari Pengertian diatas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah Suatu persetujuan kehendak antara penjual dengan pembeli mengenai suatu objek barang/benda dengan pembayaran yang telah disetujui.

Karena tanpa barang yang dijual dan tidak harga, maka jual beli tersebut tidak dapat terjadi. Dengan dilakukannya jual beli tanah, maka tanah yang dijual tersebut beralih kepada pembeli dan sejak itulah menurut hukum adat tanah tersebut berpindah kepada pembeli.

---

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman. 2003. KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjasarannya. Bandung. Alumni. Hlm. 90

<sup>20</sup> Hilman Hadikusuma. 1992. Pengantar Hukum Adat Indonesia. Bandung. CV. Mandar. Hlm. 78

## **2.2. Peralihan Hak Atas Tanah (Jual beli)**

Jual beli Hak Atas Tanah dalam Praktik seringkali cukup disebut dengan istilah jual beli tanah. Penggunaan istilah jual beli tanah adalah untuk keperluan praktis, tetapi sebenarnya diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan jual beli hak atas tanah adalah agar supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan hak atas tanah tersebut.

### **2.2.1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat**

Jual Beli pada hakikatnya merupakan adanya pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa sebidang tanah oleh penjual kepada pembeli tanah. Menurut Budi Harsono dalam hukum adat perbuatan hukum pemindahan hak dengan cara (jual beli, hibah, tukar-menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat jual beli dengan pemindahan hak atas tanah yang mana pembayarannya dilakukan secara tunai pada saat penyerahan tanah tersebut.<sup>21</sup>

Adapun menurut pasal 1457 Kitab-undang-undang Hukum Perdata jual beli dapat diartikan adalah adanya persetujuan atau kesepakatan antara dua pihak, pihak yang satu menyerahkan suatu barang, dan pihak yang satunya menyerahkan uang sebagai pembayaran sesuai yang dijanjikan atas barang tersebut.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Harun Al Rashid. 1985. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Surabaya. Ghalia Indonesia. hlm. 50-51.

<sup>22</sup> Wirjono Prodjodikoro. 1974. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan -persetujuan Tertentu*. Bandung. Sumur Bandung. hlm 13.

Sedangkan menurut pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. *Suatu hal tertentu;*
- d. *Suatu sebab yang halal.*

Jual beli tersebut dianggap telah terjadi apabila adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli walaupun tanah tersebut telah diserahkan dan belum dibayar. Sehingga jual beli tersebut mempunyai sifat konsensui sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1459 bahwa hak atas tanah tersebut dijual tersebut baru akan berpindah apabila telah dilakukannya perbuatan hukum lainnya yaitu “penyerahan yuridis.”<sup>23</sup>

### **2.2.2 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat**

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah tersebut berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya pembelian tersebut dengan *contant*/tunai. 32 Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah:

- a. *Contant* atau tunai

---

<sup>23</sup> Harun Al-Raysid, *Op.cit.* hlm 53.

**Contant atau tunai**, artinya pembayaran harta tanah tersebut dapat dibayar langsung tunai atau bisa dicicil (sebagian), walaupun pembayaran tersebut dengan sebagian, akan tetapi di dalam hukum tetap dianggap dibayar secara penuh. Pada waktu melakukan pembayaran, maka pada saat itu lah penyerahan hak yang diperjualbelikan tersebut diserahkan kepada pemilik yang baru. Sehingga pada saat itulah jual beli menurut hukum telah selesai. Maka apabila pembayaran itu hanya dibayar sebagian, maka sisanya tersebut dianggap sebagai hutang kepada pemilik tanah sebelumnya (penjual). Akan tetapi, apabila pembeli tersebut tidak memenuhi sisa pembayaran (hutang) tersebut, maka tidaklah membatalkan jual beli tanah tersebut. tapi, penyelesaian pembayaran hutang tersebut diselesaikan berdasarkan perjanjian Hutang Piutang.

b. Terang

**Terang**, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang sebagai saksi atas perjanjian tersebut yang mana kedudukannya adalah memastikan dan menanggung bahwa jual beli yang dilakukan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi terang bukan perbuatan hukum yang gelap, artinya Pembeli mendapatkan perlindungan hukum, karena mendapatkan pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru. Hal ini apabila suatu saat adanya gugatan dari pihak lain, yang menganggap bahwa jual beli tersebut tidak sah secara hukum, maka dari itu

pembeli membutuhkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum.

### c. Rill

Rill, artinya pada waktu jual beli tersebut, harus ditunjukkan dengan kehendak niat dari kedua belah pihak dan diikuti dengan perbuatan nyata untuk menunjukkan tujuan dari jual beli tersebut, yaitu penyerahan hak atas tanah dan dengan pemberian sejumlah uang yang telah diperjanjikan sebelumnya.<sup>24</sup>

Jual beli menurut hukum adat ini bukan merupakan jual beli yang dijelaskan pada pasal 1457 BW. Jual beli tanah menurut hukum adat ini adalah memindahkan hak atas tanah dengan pembayaran tunai yang artinya pembayaran tanah secara tunai/ kontan baru dibayar sebagian kemudian secara terang yang artinya bahwa dihadapan jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala Desa/Lurah, yang mempunyai peran sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut.<sup>25</sup>

Dalam hukum adat, jual beli dimasukkan dalam hukum benda, tidak dalam bab perikatan khusus, hal ini dikarenakan:

- 1) Bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut;

---

<sup>24</sup> Maria S.W. Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S. W. Sumardhono). *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, *Majalah Mimbar Hukum*. Yogyakarta. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. No, 18/X/93. hlm.11.

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto. 1983. *Hukum Adat Indoneisa*. Jakarta. Rajawali. hlm. 211.

2) Tidak menimbulkan hak dan kewajiban untuk para pihak, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah.<sup>26</sup>

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal beberapa macam adol (jual) yaitu:<sup>27</sup>

**a. Adol Plas (jual lepas)**

Pada adol plas (jual lepas), atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain yaitu pembeli, dimana penjual dengan menyerahkan sebidang tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli), yang kemudian diikuti dengan pembayarana sejumlah uang yang telah ditentukan besarnya.

**b. Adol Gadai (jual gadai)**

Pada Adol Gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan sebidang tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai). Pemegang Gadai kemudian menyerahkan sejumlah uang kepada Pemberi gadaisebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

Dalam hal ini terlihat perbedaan antara dua cara jual beli berdasarkan hukum adat yaitu gadai biasa dengan gadai dengan berjangka waktu, yaitu dengan memberikan patokan waktu sementara terhadap perpindahan dan sifat sementara hak atas tanah tersebut. sedangkan pada gadai biasa, tanah yang digadaikan tersebut dapat ditebus oleh penggadai sewaktu-waktu. Batasannya adalah ketika telah satu tahun masa panen atau ketika tanah yang digadaikan tersebut masih ada tumbuhan diatasnya yang belum dipetik sehingga dapat dipetik manfaatnya.

---

<sup>26</sup> *Ibid*

<sup>27</sup> Urip Santoso. 2015. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta. Prenadamedia Group. hlm. 359-360.

Dalam hal ini, penerima gadai tidak mempunyai hak untuk menuntut agar penggadai menebut tanahnya pada suatu waktu tertentu.<sup>28</sup>

#### **c. Adol Tahunan (jual Tahunan)**

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya tersebut kepada pihak lain (Pembeli), untuk digarap selama beberapa kali masa panen, yang kemudian pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual sebagai pembelian tersebut, yang berdasarkan kesepakatan antara dua belah pihak. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

#### **d. Jual gangsur**

Pada jual gangsur ini Berdasarkan kesepakatan penjual dengan pembeli, bahwa bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai artinya hak pakai tersebut tidak bersumber dari hak peserta warga hukum adat. Tanah tersebut masih ditangan penjual walaupun telah dipindahkan Hak atas tanah tersebut kepada pembeli.

#### **e. Jual Beli Dengan Cicilan**

Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap Jual beli cicilan, adalah jual beli yang pembayarannya dilakukan dengan dicicil (kredit), sehingga disini pembeli wajib membayar cicilan tersebut secara berkala sesuai yang disepakatkan. Akan tetapi

---

<sup>28</sup> Sumaryo. 2009. *Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Semarang. Program Pascasarjana Unviversitas Diponegoro. hlm. Xxvii-xxx

penjual juga masih dapat mengambil barang tersebut dari tangan si pembeli, apabila dalam hal ini pembeli lalai dalam pembayarannya (tidak tepat waktu melakukan pembayaran sesuai kesepakatan).<sup>29</sup>

### **2.2.3 Jual Beli Hak Atas Tanah berdasarkan Peraturan di Indonesia**

Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam praktik disebut sebagai jual beli tanah. namun secara yuridis yang diperjual belikan bukan lah tanahnya tersebut, akan tetapi hak atas tanahnya. istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 35 tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN nomor 21 tahun 1994. Akan tetapi dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak dijelaskan secara spesifik pengertian Jual beli tersebut.<sup>30</sup>

a. Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pasal 29 yang berbunyi:

- (1) Jual Beli, Penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik seta pengawasannya diatur dengan peraturan Pemerintah.

---

<sup>29</sup> M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni. hlm. 26.

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Op.cit.* hlm. 359.

- (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 nega yang disamping 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. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 berbunyi:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susuh melalui Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke 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 diantara perorangan warga negara Indonesia yang dapat dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kada kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Syarat Jual beli tanah ada dua, yaitu syarat Materiil dan syarat Formil:

a. Syarat Materiil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai orang yang berhak atas tanah hak milik tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, tentu saja penjual disini adalah pemilik dari tanah tersebut. apabila pemilik sebidang tanah tersebut satu orang, maka dia menjual atas dirinya sendiri, apabila yang punya dua orang, maka dia bersama-sama untuk menjual.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. berdasarkan UUPA hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah hak milik, hak pakai, hak guna usaha dan hak guna bangunan, kemudian tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak sedang dalam sengketa, maka jual beli tersebut tidak sah.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA menentukan apabila ada pemindahan hak atas tanah maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dan dihadapan PPAT., yaitu:

1) Jika tanah sudah bersertifikat

Sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

2) Jika belum bersertifikat

Surat keterangan tanah belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang perlu penguatan dari kepala desa dan camat, dilengkapi identitas penjual dan pembeli