

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian jual beli tanah

Dalam penelitian ini penulis membahas peralihan hak atas tanah yang disebabkan karena jual beli. Pengertian jual beli tanah Menurut Pasal 1457 KHUPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.⁴

Pengertian tersebut dapat diketahui bahwa jual beli terdapat dua kewajiban yang harus dilaksanakan yaitu kewajiban pihak penjual dan kewajiban pihak pembeli. Kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli yaitu membayar harga kepada penjual. Jadi, pada hakekatnya perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban pada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu sama lain, artinya bila mana dalam perikatan muncul dari perjanjian tersebut yang satu mempunyai hak maka pihak lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban.

Sehingga dapat diketahui bahwa unsur mutlak dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, seperti halnya perikatan-perikatan lain yang

⁴ Saleh, V. *Wentilik S.H. 1977. Hak Atas Tanah Jakarta : Ghelita Indonesia Ilmu* 25

bersumber pada perjanjian, maka dalam perjanjian jual beli ini diharuskan adanya kesepakatan para pihak sehingga mempunyai akibat hukum. Hukum tanah nasional yang bersumber pada pokok-pokok UUPA menggunakan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan pembeli membayar harga tanah tersebut serta penjual menyerahkan sebidang tanah kepada pembeli.⁵

Sifat dari jual beli yaitu *riil*, terang dan kontan. *Riil* artinya jual beli tersebut benar-benar dilakukan oleh kedua belah pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Terang artinya jual beli tersebut dilakukan tidak dengan sembunyi dan harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh saksi yang memenuhi syarat. Kontan artinya dengan pembayaran tanah tersebut pemindahan hak atas tanah sudah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

2. Pengertian peralihan hak atas tanah

Definisi peralihan hak atas tanah tidak secara khusus diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun pelaksanaannya, namun disana diatur persyaratan dan pembatasan-pembatasan yang berkaitan dengan siapa subyek hak dan hubungan hukumnya serta jenis-jenis haknya. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 ditetapkan

melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftar dengan Akta Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk memudahkan rakyat dalam melakukan rakyat dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah hendaknya dilakukan di hadapan PPAT, di daerah tertentu yang belum ada PPAT Menteri bisa menunjuk PPAT Sementara. Sebagai pengecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah milik yang dilakukan perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan tidak dengan akta PPAT, tetapi menurut Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan, oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan oleh pihak Kepala Desa setempat. Pasal 38 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang atau lebih.⁶

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan tanah, maka wajib dibuat dan dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang

⁶ Setia Hadi, Tunggal, *PP No. 24, Tentang Pendaftaran Tanah* (Jakarta:Harvindo). Tahun 1997 Hlm. 23.

terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Apabila perubahan mengenai hak-hak atas tanah yang belum bersertifikat, dokumendokumen yang wajib diserahkan kepada PPAT adalah yang diperlukan bagi pendaftaran untuk pertama kali.⁷

3. Macam-macam peralihan hak

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua cara secara hukum, yaitu:

- a). Karena perbuatan hukum, yaitu berpindahnya sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain akibat suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan, dengan tujuan agar pihak lain memperoleh haknya seperti jual beli, penukaran, dan pencabutan.
- b). Karena peristiwa hukum, yaitu berpindahnya suatu hak atas tanah kepada orang lain melalui peristiwa hukum yang tidak disengaja seperti meninggalnya pemegang hak sehingga terjadi pewarisan.

4. Tahapan peralihan hak atas tanah

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pertanahan, maka Jual Beli (peralihak hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktek Jual Beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Walaupun istilah ini dapat

⁷ *Ibid.* hlm. 24.

diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya Balik Nama itu berkaitan dengan adanya peralihak hak/peristiwa hukum Jual Beli.

Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari Penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada Pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Pelaksanaan proses Balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada Sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret. Dengan demikian proses Balik nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah yang baru. Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3-4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.

Pada dasarnya jual beli tanah yang bersertifikat terdiri dari 3 tahapan:

- a. pendahuluan(dari penawaran sampai kata sepakat)
- b. pelaksanaan jual-beli secara terang dan tunai di PPAT
- c. baru di lakukan pendaftaran tanah untuk mendapat sertifikat.

Dengan demikian, melihat tahapan dalam peralihan hak atas tanah

karena dalam ketentuan kata sepakat, pengisian dari PPAT, dan sertifikat adalah dasar sah nya tanah untuk dimiliki oleh seseorang.⁸

Sebagaimana diketahui untuk pengalihan hak yang menyangkut tanah harus dilakukan dengan akta PPAT. Karenanya ada beberapa jalan keluar yang mungkin dapat ditempuh, diantaranya dalah:

- 1). Harus dibuatkan Akta Jual Beli ulang antara para pihak yaitu penjual atau pembeli sebelumnya yang membeli tanah tersebut berdasarkan akta PPAT.
- 2). Seandainya penjual/pembeli tersebut sudah tidak dapat ditemukan lagi maka berdasarkan bukti-bukti baik pembelian di bawah tangan maupun bukti-bukti pembayaran yang selama ini telah dilakukan meminta permohonan kepada Pengadilan untuk ditetapkan sebagai pembeli serta kuasa sebagai dasar lebih lanjut bagi pembuatan akta jual beli.

Melihat ketentuan diatas dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat, sebaiknya diperiksa dulu kelengkapan dokumen kepemilikannya. Antara lain yang harus diperiksa adalah:

- 1). Adakah giriknya/petuk pajaknya dan atas nama siapa, apakah pembeli atau orangtuanya dan lain sebagainya guna untuk keamanan dalam transaksi jual beli tanah.
- 2). PBB beserta bukti pembayarannya selama proses jual beli.

⁸ *UU No. 11 Tahun 1996 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Tentang Jakarta, Direktorat Sistem Hukum*

- 3). Surat-surat keterangan dari kelurahan mengenai asal/sejarah tanah tersebut dilengkapi dengan surat tidak dalam sengketa, pernyataan tidak memiliki 5 bidang, dan lain sebagainya.
- 4). Akta Jual Beli sebagai bukti jual beli antara pemilik yang sekarang dengan yang sebelumnya.

Secara umum hal-hal diatas yang perlu untuk diperhatikan, selanjutnya sebaiknya harus diserahkan kepada Kantor Notaris/PPAT setempat mengenai hal-hal lainnya yang terkait dengan hal tersebut. Karena ada hal-hal lainnya yang tersangkut seperti misalnya nama yang tertera di girik telah meninggal dunia, maka hal ini harus dibuatkan lagi keterangan warisnya sehingga pada saat jual beli nanti harus ditandatangani oleh seluruh ahli waris yang ada.⁹

5. Syarat-syarat yang diperlukan bagi terlaksananya jual beli tanah

syarat-syarat tersebut adalah:

- a. Fotocopi KK + KTP Pewaris.
- b. Surat Keterangan kematian.
- c. Surat Keterangan Waris, mengenai Surat Keterangan Waris ini biasanya dapat dimintakan di Kelurahan setempat. Kantor Kelurahan sudah biasa mengeluarkan surat semacam ini, jadi formatnya secara umum sudah diketahui dan sudah ada.

⁹ *Ibid. hlm 59.*

d. Sebaiknya untuk langkah selanjutnya diserahkan pada Kantor Notaris/PPAT setempat (sesuai letak tanahnya), karena jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT (pembuatan Akta Jual Beli). Namun ada beberapa hal yang harus dipersiapkan selain yang disebutkan diatas yaitu antara lain KTP para ahli waris beserta akta lahirnya, bukti-bukti pembayaran PBB (STTS dari PBB tanah yang bersangkutan) minimal 5 tahun sebelumnya. Sedangkan kantor Pajak nantinya akan melakukan pengecekan selama 10 tahun ke belakang serta persiapan untuk pembayaran Pajak Penjual.

6. Syarat jual beli tanah yang belum bersertifikat

syaratnya antara lain:

- a. Harus meneliti nama yang tertera di dalam girik tersebut apakah benar atas nama penjual.
- b. KTP para pihak (penjual suami/isteri dan pembeli), Buku Nikah penjual dan KK.
- c. PBB beserta bukti pembayarannya
- d. Surat surat keterangan dari Kelurahan mengenai asal/sejarah tanah tersebut dilengkapi dengan surat tidak dalam sengketa, pernyataan tidak memiliki 5 bidang dan lain sebagainya.

Secara umum data-data diatas diperlukan untuk proses pembuatan akta jual belinya lebih lanjut. Selanjutnya sebaiknya menyerahkannya

kepada Kantor Notaris/PPAT setempat mengenai hal-hal lainnya yang terkait dengan hal tersebut. Karena ada hal-hal lainnya yang tersangkut seperti misalnya nama yang tertera di girik telah meninggal dunia, maka hal ini harus dibuatkan lagi keterangan warisnya sehingga pada saat jual beli nanti harus ditanda-tangani oleh seluruh ahli waris yang ada. Ketentuan diatas merupakan hal yang sangat penting untuk jual beli tanah khususnya untuk tanah yang belum bersertifikat.

Proses pembuatan Akta Jual Beli akan dilanjutkan dengan proses pembuatan sertifikat agar kepemilikan tanah tersebut terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat.

7. Pendaftaran tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam meningkatnya pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya diadakan dan disediakan suatu lembaga baru, yang sebelumnya tidak dikenal dalam Hukum Adat, yaitu lembaga pendaftaran tanah.¹⁰

Hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya. Pemindehan hak seperti jual beli, tukar menukar dan hibah yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Pertanahan. Hal itu dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dari pada akta

¹⁰ Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*., Yogyakarta: Liberty. Hlm. 30.

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yang membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan.

Lembaga pendaftaran ini tidak dikenal dalam hukum adat, karena semula memang tidak diperlukan untuk lingkungan pedesaan, yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas. Sering disinggung tentang Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang sekarang sudah direvisi menjadi Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah demi terjamin kepastian hukumnya. Oleh karena itu Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dijelaskan mengenai pendaftaran tanah, yaitu: "Pendaftaran tanah yaitu rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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."¹¹

Pengertian dari data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah yaitu data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang

tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 1). Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2). 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 terdaftar.
- c). Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

c. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- 1). Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- 2). Tanah hak pengelolaan;
- 3). Tanah wakaf;

- 4). Hak milik atas satuan rumah susun;
- 5). Hak tanggungan;
- 6). Tanah Negara.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah Adat

1. Sejarah transaksi tanah Adat

Sebelum berlakunya UUPA, tanah adat masih merupakan milik dari suatu persekutuan dan perseorangan. Tanah adat tersebut mereka pergunakan sesuai dengan kebutuhan mereka dalam memanfaatkan dan mengolah tanah itu, para anggota persekutuan berlangsung secara tertulis. Selain itu dalam melakukan tindakan untuk menggunakan tanah adat, harus terlebih dahulu diketahui atau meminta izin dari kepala adat.

Dengan demikian sebelum berlakunya UUPA ini tanah adat masih tetap milik anggota persekutuan hukum, yang mempunyai hak untuk mengolahnya tanpa adanya pihak yang melarang.¹²

2. Beberapa aspek Hukum Tanah Adat di Indonesia

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya, tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia. Supaya tidak ada ketidakjelasan hak antara satu sama lain pihak, maka diperlukanlah aturan-aturan yang mengatur hubungan antara manusia

¹² Satri J, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya. hlm 67.

dengan tanah. Aturan-aturan atau kaedah-kaedah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini, selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat.

Menurut hukum adat di Indonesia, ada 2 (dua) macam hak yang timbul atas tanah, antara lain yaitu:

- 1) Hak persekutuan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh sekelompok manusia yang hidup dalam suatu wilayah tertentu yang disebut dengan masyarakat hukum (persekutuan hukum). Lebih lanjut, hak persekutuan ini sering disebut dengan hak ulayat, hak dipertuan, hak purba, hak komunal, atau *beschikingsrecht*.
- 2) Hak Perseorangan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh seseorang anggota dari persekutuan tertentu.

Secara umum, Prof. Ter Haar Bzn mengatakan bahwa hubungan antara hak persekutuan dengan hak perseorangan adalah seperti 'teori balon'. Artinya, semakin besar hak persekutuan, maka semakin kecil hak perseorangan. Dan sebaliknya, semakin kecil hak persekutuan, maka semakin besar hak perseorangan. Ringkasnya, hubungan diantara keduanya bersifat kembang kempis.

Hukum tanah adat dalam hal hak persekutuan atau hak pertuanan. Dapat dilihat dengan jelas bahwa umat manusia itu ada yang berdiam di

suatu pusat tempat kediaman yang selanjutnya disebut masyarakat desa atau

mereka ada yang berdiam secara tersebar di pusat-pusat kediaman yang sama nilainya satu sama lain, di suatu wilayah yang terbatas, maka dalam hal ini merupakan suatu masyarakat wilayah.¹³

Persekutuan masyarakat seperti itu, berhak atas tanah itu, mempunyai hak-hak tertentu atas tanah itu, dan melakukan hak itu baik keluar maupun ke dalam persekutuan. Berdasarkan atas berlakunya hak tersebut ke luar, maka persekutuan masyarakat hukum adat itu sebagai kesatuan yang berkuasa memungut hasil dari tanah itu dengan membatasi adanya orang-orang lain yang melakukan hal yang serupa itu. Juga, sebagai suatu kesatuan masyarakat, mereka bertanggung jawab terhadap orang-orang dari luar masyarakat itu atas perbuatan-perbuatan pelanggaran di wilayah tanah masyarakat itu.

Masyarakat itu, dalam arti kata para anggotanya secara bersama-sama (kolektif), mempergunakan hak pertuanannya berupa atau dengan jalan memungut keuntungan dari tanah itu dan dari segala makhluk hidup yang terpelihara di situ. Masyarakat itu membatasi kebebasan berbuat anggota-anggotanya secara perseorangan berdasarkan atas haknya atas tanah itu dan untuk kepentingannya sendiri (kepentingan masyarakat). Sehingga, sifat sosialnya tanah itu benar-benar terjadi, berlaku dan dipertahankan dengan jelas.

Sifat yang khusus dari hak pertuanan atau persekutuan adalah terletak pada daya timbal balik dari pada hak itu terhadap hak-hak yang melekat

pada orang perorangan atau individu. Semakin memperkuat anggota masyarakat (selaku pengolah tanah) hubungan individu tersebut dengan tanah yang tertentu itu dari pada tanah yang diliputi oleh hak persekutuan, makin memperdalam hubungannya dengan hukum perseorangan (terhadap tanah itu), maka makin kecil hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu.

Bilamana hubungan perseorangan atas tanah itu berkurang atau bila hubungan itu diabaikan secara terus menerus, maka hak-hak masyarakat akan dikembalikan seperti sedia kala, dan hak persekutuan atas tanah itu berlaku kembali tanpa ada gangguan. Misalnya, dapat saja diatur agar tanah sedemikian itu menjadi bagian orang-orang miskin atau orang-orang baru anggota persekutuan dengan 'hak pakai' (hak-hak sementara).¹⁴

Pada beberapa lingkungan hukum, maka kesadaran mengenai adanya hubungan masyarakat dengan tanah itu terbukti dari adanya acara selamatan pada waktu yang tetap di tempat-tempat selamatan desa tersebut di bawah pimpinan masyarakat pada waktu akan memulai pengerjaan tanah. Sedangkan keyakinan dari adanya pertalian yang hidup antara manusia dengan tanah itu juga dapat terlihat jelas pada waktu diadakannya acara, seperti pesta pembersihan desa pasca panen dan acara – acara semacam itu. Anggota-anggota masyarakat sebagai perseorangan atau individu dapat memungut hasil dari tanah itu, dalam mayoritas lingkungan hukum adat pada pokoknya selama penggarapan tanah itu semata-mata hanya

diperuntukkan untuk mencari nafkahnya saja, atau berikut untuk keluarganya atau kerabatnya. Apabila anggota persekutuan melewati batas penggunaannya itu, misalnya melakukan penggarapan tanah untuk kepentingan perdagangan (*trading*) dalam artian untuk memperkaya diri sendiri, maka mereka akan diperlukan seberapa jauh sebagai orang-orang dari luar persekutuan, yang selanjutnya hak-hak persekutuan yang bersifat ke luar akan diberlakukan terhadap mereka. Sekali lagi di sini dapat terlihat bahwa sifat tanah itu benar-benar adalah bersifat sosial adanya. Selanjutnya, anggota persekutuan masyarakat itu juga memiliki hak untuk membuka tanah (*ontginningsrecht*), yaitu adanya penyelenggaraan suatu hubungan sendiri terhadap sebidang tanah sebagai bagian dari lingkungan hak pertuanan. Hak membuka tanah itu menurut hukum adat adalah hanya salah satu dari pada tanda-tanda munculnya hak persekutuan atau *beschikingsrecht* dan hanya ada pada anggota-anggota masyarakat atau tanah-tanah di lingkungan hak pertuanan itu sendiri. Hubungan hukum seperti dapat diwariskan.

Hak membuka tanah ini tidaklah terjadi atau dilakukan begitu saja. Sering kali ini menuntut adanya dilakukan acara-acara khusus yang dihadiri oleh para tokoh adat atau masyarakat setempat dan perlunya membuat tanda-tanda tertentu yang menunjukkan bahwa lahan atau tanah tersebut telah ada perseorangan yang sedang mengolahnya. Hal-hal seperti ini akan mempertegas adanya hubungan hukum perseorangan tersebut terhadap tanah yang dibukanya. Apabila hal itu tidak ada, maka hubungan hukum antara

tanah yang dibukanya dengan dirinya akan begitu lemahnya, sehingga membuka peluang bagi pihak lain (perseorangan atau individu) untuk juga mengklaim bahwa itu juga lahan yang dibukanya. Hal seperti inilah yang akan menimbulkan permasalahan tentang tanah. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa persoalan tanah memang rawan konflik. Kadang-kadang, setelah selang beberapa waktu, lahan itu tidak lagi seproduktif sewaktu baru pertama kali dibuka. Sehingga si penggarap tanah memutuskan untuk meninggalkan lahan tersebut dan membukan lahan yang baru di daerah persekutuan itu juga. Dalam hal ini, maka apabila kondisi tanah atau lahan menunjukkan keterlantaran, hak persekutuan akan kembali seperti sedia kala. Hak perseorangan menjadi hapus. Apabila kelak yang bersangkutan berkehendak untuk membuka kembali lahan tersebut, dia harus memulai hubungan hukumnya dari awal lagi, seperti layaknya dahulu ia melakukannya.¹⁵

Para pemimpin masyarakat adat juga memiliki hak untuk mencabut kembali hak pakai atas tanah karena alasan-alasan tertentu. Misalnya, apabila lahan lama telah lama ditinggalkan, atau si penggarap telah meninggal dunia tanpa mempunyai ahli waris, atau karena suatu perjanjian tertentu masyarakat hukum adat, atau karena si penggarap telah berkelakuan kurang baik terhadap persekutuan hukum. Penggarapan tanah atau pemakaian tanah untuk menikmati hasilnya tersebut, juga berlaku bagi kepala atau pegawai masyarakat hukum selama mereka menjabat dinas bagi

kepentingan persekutuan hukum. Tanah-tanah seperti ini sering disebut sebagai 'tanah bengkok'. Atau di beberapa tempat lainnya, para pemimpin persekutuan dapat saja menikmati hasil dari tanah dengan jalan memiliki tenaga kerja yang diambil dari sesama anggota persekutuannya. Lebih tegasnya, 'tanah bengkok' yang disebut di sini adalah sebagian dari tanah persekutuan yang diperuntukan sebagai semacam gaji kepala desa, terlepas dari mana asal usulnya yang lebih tegas, tetapi secara umum diambil dari tanah persekutuan.

Hak persekutuan atau petuanan juga dapat berlaku ke luar. Dalam hal hak persekutuan atau *beschikkingsrecht* berlaku ke luar karena orang-orang di luar persekutuan, misalnya orang-orang dari persekutuan tetangga, hanya boleh memungut hasil dari tanah tersebut, dan atau sudah membayar dana pengakuan di muka serta dana ganti rugi di kemudian hari. Hak sedemikian ini, hanya dapat dimiliki oleh orang tersebut dalam tempo yang terbatas, biasanya dalam praktek yaitu satu kali panen saja. Dengan kemungkinan untuk dilanjutkan lagi. Orang luar tersebut tidak akan pernah memiliki hak untuk memiliki tanah tersebut, bahkan hak-hak mereka dapat saja dibatasi oleh persekutuan dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan tanah.¹⁶

Hal lain yang dapat menimbulkan konflik di bidang pertanahan adalah karena tidak jelasnya pembatasan daerah atau tanah persekutuan atau *beschikkingsrecht*. Artinya ukuran yang digunakan dalam bidang

pertanahan menurut hukum adat adalah konstruksi yuridis yang abstrak. Sehingga batas-batas pertanahan antara persekutuan hukum adat yang satu dengan yang lainnya yang bertetangga sering kali tidaklah jelas adanya. Sehingga, ketika satu persekutuan hukum adat mengklaim batas tertentu tanahnya, bisa jadi itu sudah dianggap melampaui batas yang telah diklaim oleh persekutuan hukum adat tetangganya. Apabila kelak ada orang yang berkehendak untuk membuka lahan di bidang yang adalah 'perbatasan' tersebut, maka konflik pertanahan antar persekutuan hukum akan timbul dengan sendirinya. Hal yang seperti ini seharusnya tidak terjadi apabila ada ketegasan hukum dalam bidang pertanahan.

Hal lain yang membuat aspek sedemikian itu rawan konflik, adalah karena adanya prinsip bahwa tanah persekutuan atau pertuanan tersebut tidak dapat dipindahtangankan (*onvervreemdbaarheid*). Artinya pada waktu terjadi perbedaan pendapat tentang kepemilikan hak antar persekutuan hukum tentang batas-batas tanah tersebut, masing-masing persekutuan hukum akan membela haknya dengan segala cara. Mereka tidak akan pernah mengizinkan haknya atas tanah yang telah mereka klaim, yang mungkin telah terjadi untuk waktu yang cukup lama, lepas begitu saja. Ada nilai magis-religi yang terdapat antara tanah persekutuan dengan masyarakat persekutuan yang membuat prinsip itu berlaku dengan kuat di antara mereka.

Di sinilah letak perlunya peran pemerintah atau penguasa yang lebih tinggi untuk membuat peraturan yang memiliki atau menjamin kepastian

hukum dalam bidang pertanahan, menghindari konflik pertanahan di antara persekutuan hukum adat. Sekali lagi perlu ditegaskan bahwa dalam hal *beschikingsrecht*, yang dimaksud adalah hak menguasai atau memakai tanah.

3. Hukum Tanah Adat setelah berlakunya UUPA

Seperti yang telah dijelaskan dalam konsepsi UUPA, menurut konsepsi UUPA maka tanah, sebagaimana halnya juga dengan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang ada di wilayah Republik Indonesia, adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa pada Bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional.¹⁷ Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan tanahnya dimaksud adalah suatu hubungan yang bersifat abadi.

Dalam Pasal 5 UUPA ada disebutkan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Adanya ketentuan yang demikian ini menimbulkan dua akibat terhadap hukum adat tentang tanah yang berlaku dalam masyarakat Indonesia, dimana di satu pihak ketentuan

¹⁷ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

tersebut memperluas berlakunya hukum adat tidak hanya terhadap golongan Eropa dan Timur Asing. Hukum Adat di sini tidak hanya berlaku untuk tanah-tanah Indonesia saja akan tetapi juga berlaku untuk tanah-tanah yang dahulunya termasuk dalam golongan tanah Barat.

Setelah berlakunya ketentuan tersebut di atas, maka kewenangan berupa penguasaan tanah-tanah oleh persekutuan hukum mendapat pembatasan sedemikian rupa dari kewenangan pada masa-masa sebelumnya karena sejak saat itu segala kewenangan mengenai persoalan tanah terpusat pada kekuasaan negara, kalau demikian bagaimana kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut hak adat tersebut, apakah juga masih diakui berlakunya atau mengalami perubahan sebagaimana halnya dengan ketentuan-ketentuan hukum adat tentang tanah. Mengenai hal tersebut dapat dilihat dalam beberapa ketentuan dari UUPA, antara lain :

- a. Pasal 2 ayat (4) "Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut Peraturan Pemerintah."
- b. Pasal 3 " Dengan mengugat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak adat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh

bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.¹⁸

- c. Pasal 22 ayat (1) “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan Pemerintah.” Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa setelah berlakunya UUPA ini, tanah adat di Indonesia mengalami perubahan. Maksudnya segala yang bersangkutan dengan tanah adat, misalnya hak ulayat, tentang jual beli tanah dan sebagainya mengalami perubahan. Jika dulu sebelum berlakunya UUPA, hak adat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang sudah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka dahulu.

Namun setelah berlakunya UUPA, hak adat masih diakui, karena hal ini dapat dilihat dari pasal 3 UUPA, hak adat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada. Andaikata karena terjadinya proses individualis sering hak adat ini mulai mendesak, yang memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak-hak perorangan.

Dengan tumbuh dan kuatnya hak-hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat hukum adat mengakibatkan menipisnya hak ulayat. Hak adat ini diakui oleh Pemerintah sepanjang kenyataannya masih ada. Kalau sudah ada tidaklah perlu untuk membuat adanya

Hak adat yang diakui dalam pasal tersebut bukanlah hak adat seperti dengan masa sebelumnya dengan kepentingan Nasional dan negara perbatasan dengan bahwa hak adat yang dimaksud tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan Peraturan-peraturan lainnya. Selain itu ada juga perubahan yang terjadi pada hukum tanah adat sebelum dan sesudah berlakunya UUPA. Hal ini dapat dilihat misalnya dalam hal ini jual beli tanah.

Sebelum berlakunya UUPA, jual beli tanah sering dilakukan hanya secara lisan saja, yakni penjualnya. Itu sebabnya sampai dikatakan dulu tanpa bentuk. Kemudian berkembang dengan pembuatan surat jual beli antara dua pihak. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum menyerahkan tanah hak oleh penjual kepada pembeli. Perubahan lain yang terjadi misalnya dalam hal daluarsa. Dalam hukum adat daluarsa ini menyangkut tentang hak milik atas tanah. Dulu, sesuatu bidang tanah yang sudah dibuka atas izin pemangku adat atau kepala adat yang berwenang, maka setelah beberapa tahun tidak dikerjakan/ditanami kembali ditutul belukar dapat diberi peruntukan lain/baru kepada pihak yang membentuknya, akibat pengaruh lamanya waktu dan tanah itu telah kembali kepada hak adat desa.

Dalam perjalanan waktu, apabila izin membuka tanah dan tanahnya dimaksud digunakan terus, maka pemegang hak itu tidak

menerus makin lama seorang memanfaatkan hak/izin itu, bertambah kuat hak melekat di atasnya, sampai pada akhirnya menjadi hak milik. Hak milik juga mengalami perubahan, sebelum berlakunya UUPA, lazimnya didaftarkan dan dikenakan pajak hasil bumi.¹⁹

Walaupun peraturan perpajakan ini tidak menentukan hak atas suatu bidang tanah, tetapi sejarah penggunaan dan pemilikan penguasa tanah secara tidak langsung dipotong dokumentasi/administrasi perpajakan serta pembayaran pajak tersebut. Sejak berlakunya UUPA, keadaannya menjadi lain, akibat adanya ketentuan konversi dan politik hukum agraria yang merubah stelel lama.

Perubahan lainnya terlihat juga di dalam pelaksanaan pembukaan tanah. Menurut Pasal 46 UUPA, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Di dalam peraturan tersebut telah digariskan beberapa ketentuan mengenai hak membuka tanah ini sebagai berikut:

- a. Pasal 6 “Gubernur Kepala Daerah memberikan keputusan mengenai izin untuk membuka tanah, jika luas tanahnya lebih dari 10 ha tetapi tidak melebihi 50 ha.”

¹⁹ UUPA. Dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Uraian Tugas Sub Bagian dan Seksi pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Uraian Tugas Sub Bagian Seksi dan Uraian Serta Sub Seksi pada Kantor

- b. Pasal 10 “Bupati/Walikota kepala Daerah memberikan keputusan mengenai izin untuk membuka, jika luasnya dari 2 ha tetapi tidak lebih dari 10 ha.”
- c. Pasal 11 “Kepala Keamana memberikan keputusan mengenai izin membuka tanah jika luasnya lebih dari 2 ha dengan memperhatikan pertimbangan kepala desa yang bersangkutan atau pejabat yang setingkat dengan itu.

Dari ketentuan tersebut diatas, kelihatan mengenai persoalan pembukaan tanah ini tidak lagi dikaitkan dengan Hukum Adat tetapi sudah dipandang sebagai suatu kewenangan administratif. Dengan demikian jelaslah sudah bahwa hukum tanah adat di Indonesia telah mengalami perkembangan dalam berbagai hal, karena ini disesuaikan dengan adanya perkembangan zaman tidak tertulis, tepat keberadaannya masih tetap dipandang kuat oleh para masyarakat. Begitu juga kiranya dengan tanah adat yang sudah merupakan bagian dari diri mereka dan tetap dipertahankan kelestariannya jika ada pihak – pihak yang ingin merusaknya. Memang, setelah perkembangan zaman ditambah lagi setelah berlakunya UUPA, hukum tanah

Tanah adat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Hak adat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. UU No. 5 Tahun 1960 atau UU Pokok Agraria (UUPA) mengakui adanya Hak Ulayat. Pengakuan itu disertai dengan 2 (dua) syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya. Berdasarkan pasal 3 UUPA, hak adat diakui *“sepanjang menurut kenyataannya masih ada”*.²⁰

Dengan demikian, tanah adat tidak dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah adat tersebut menurut kenyataan masih ada, misalnya dibuktikan dengan adanya masyarakat hukum adat bersangkutan atau kepala adat bersangkutan. Sebaliknya, tanah adat dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah adat tersebut menurut kenyataannya tidak ada atau statusnya sudah berubah menjadi *“bekas tanah ulayat”*.

Status tanah adat dapat dijadikan sebagai hak milik perorangan apabila status tanah adat tersebut sudah menjadi *“tanah negara”*. Tanah bekas adat merupakan tanah yang tidak dihaki lagi oleh masyarakat hukum adat, untuk itu berdasarkan UUPA tanah tersebut secara otomatis dikuasai langsung oleh negara. Dalam praktik administrasi digunakan sebutan tanah negara. Tanah negara itulah yang dapat dialihkan menjadi hak milik perseorangan.

²⁰ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Dalam ketentuan peraturan tanah sebagai pemilik, ada beberapa ketentuan di Indonesia, baik itu tanah yang dimiliki masyarakat adat maupun tanah dalam kekuasaan negara. Status tanah tersebut dapat berubah kepemilikan dan penguasaannya. Hal tersebut dapat merujuk pada tata cara peralihan hak atas tanah negara maupun tanah adat. Ketentuan status tanah pada prinsipnya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 (Permenag/KBPN No. 9/1999). Menurut pasal 9 ayat (1) jo. pasal 11 Permenag/KBPN No. 9/1999, Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Maka hal ini juga akan sama dengan pengaturan status tanah baik dalam lingkup adat maupun negara.²¹

a. Keterangan mengenai pemohon dalam kepengurusan tanah:

- 1). Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- 2). Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahan oleh Pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²¹ Soediendro. J. Kartini. 2001. *Perianiian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Bernotensi Konflik*

Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik;

- a). Dasar penguasaan atau alas haknya, dalam hal ini bisa berupa girik atau sura-surat bukti perolehan tanah lainnya
- b). Letak, batas-batas dan luasnya;
- c). Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- d). Rencana penggunaan tanah;
- e). Status tanahnya, dalam hal ini adalah tanah Negara.

b. Lain-lain:

- 1). Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

Keterangan lain yang dianggap perlu.

Selain itu, permohonan hak milik tersebut juga diikuti dengan lampiran sesuai pasal 10 Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 yakni sebagai berikut:

c. Mengenai pemohon:

- 1). Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti

- 2). Jika badan hukum: fotocopy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundan-undangan yang berlaku.

d. Mengenai tanahnya:

- 1). Data yuridis, dalam hal ini sertifikat, girik atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2). Data fisik (apabila ada) surat ukur, gambar situasi dan IMB;
- 3). Surat lain yang dianggap perlu.

Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.

Dasar hukum Tanah Adat:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1990 tentang Tata Cara Pembelian dan Pendaftaran Hak

5. Kekuatan Hak Adat Terhadap Tanah

Kekuatan yang dapat memaksa masyarakat hukum adat dalam menguasai masyarakat hukum adat adalah dengan memberikan kewajiban masyarakat hukum adat untuk:

- a. Memelihara kesejahteraan anggota masyarakat hukumnya,
- b. Mencegah agar tidak timbul bentrokan akibat penggunaan bersama. Dan yang menarik ialah ketika pewaris meninggalkan warisan tanpa ahli waris maka masyarakat hukum adatlah yang menjadi ahli warisnya.

Hubungan hak ulayat dengan ketentuan hak-hak perseorangan ada pengaruh timbal balik antara hak ulayat dengan hak-hak perseorangan yakni semakin banyak usaha yang dilakukan oleh seseorang atas suatu tanah maka semakin kuat pula haknya atas tanah tersebut, misalnya tanah yang memiliki keratan dan semakin diakui sebagai hak milik, tiba-tiba tidak diusahakan lagi, maka tanah pribadi tersebut diakui kembali menjadi hak adat.

Kekuatan Hak masyarakat adat berlaku bagi setiap orang yang bukan masyarakat hukum adat suatu daerah dilarang untuk masuk lingkungan tanah wilayah suatu masyarakat hukum adat tanpa izin masyarakat hukum

Cara mendapatkan izin ialah dengan memberikan barang (pengisi adat) secara terang dan tunai. Hak ulayat dalam UUPA jelas sekali diakui dalam UUPA, dengan syarat mengenai eksistensinya dan sepanjang menurut kenyataannya masih ada.

Yang menjadi kriteria eksistensi hak masyarakat adat terhadap tanah dapat diakui bahwa tidak adanya perlindungan dari pemerintah serta konsekuensi untuk masyarakat apabila ada penataan ruang atau pengambilalihan tanah, sehingga pelemahan tanah adat di berbagai daerah sangatlah sulit.

Sedangkan UUPA tidak mendelegasikan pengaturan mengenai Hak adat dan membiarkan pegaturannya tetap berlaku menurut hukum adat setempat. Kemudian pada prakteknya sangat sulit untuk menentukan atau mencari tanah yang masih diatur oleh masyarakat adat. Mengenai imbalan ketika telah melakukan hak asasi dapat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum, atau bentuk lain yang diperlukan oleh masyarakat.

Hak masyarakat adat terhadap tanah didalam UU Pokok Agraria Hak masyarakat adat dibahas setengah hati dalam UU Kehutanan 1999, yang didefinisikan sebagai hak bersama para warga masyarakat hukum

Namun jika melihat peranan hukum adat atas tanah tidak sekuat peranan hukum secara umum. Hal ini terbukti apabila pemerintah daerah melakukan pengambilalihan tanah yang dianggap tanah adat, maka masyarakat tidak dapat mempertahankan tanahnya sebagai hak dasar masyarakat.

6. Hubungan Fungsional Tanah Adat

Hukum adat dalam konsideran UUPA yang diakui sebagai dasar, ternyata tidak berfungsi sebagaimana yang diharapkan. Seperti halnya dalam masalah gadai yang seyogyanya dalam masyarakat hukum adat dilakukan di hadapan kepala desa (*das solen*), namun sekarang (*das sein*) telah diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.²³

Hukum Adat sebagai sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional Sumber Utama Hukum Adat yang diberlakukan sebagai hukum tanah nasional adalah berupa konsepsi, asas, dan lembaga hukumnya. Konsepsi mendasar sebagaimana pasal (1) ayat (2) ialah komunalistik dan religious, sedangkan asasnya meliputi asas religiusitas, asas kebangsaan, asas demokrasi, asas kemasyarakatan, asas pemerataan dan keadilan social, asas pemeliharaan tanah, asas pemisahan horizontal.

Sumber-sumber lain dalam Pembangunan Hukum Nasional UUPA tidak menutup kesempatan untuk lembaga-lembaga yang dikenal dalam hukum adat seperti lembaga-lembaga dari hukum asing sepanjang tidak

²³ UUPA, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1990 tentang Fungsi, Peranan, dan Pelaksanaan Hak-hak Masyarakat Hukum Adat.

bertentangan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pendaftaran Tanah dengan melalui PPAT, adanya Hak Tanggungan, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan merupakan lembaga hukum yang tidak dikenal dalam masyarakat Hukum adat tetapi diakui UUPA.

Hukum Adat sebagai Pelengkap Hukum Tanah Nasional positif yang tertulis Hukum Tanah Nasional adalah hukum adat (Pasal 5 UUPA), menunjukkan fungsi Hukum Adat sebagai sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional. Maka jika sesuatu soal dalam Hukum Tanah tertulis belum lengkap maka berlakulah hukum adat setempat. Hukum adat yang telah terkontaminasi feodalistik maupun kapitalistik dalam konteks pelengkap Hukum Tanah Positif dalam penerapannya harus dibersihkan terlebih dahulu dari ketentuan hukum asing. Sehingga dalam praktik yang berwenang melakukan pembersihan atas Hukum Adat ini adalah Hakim serta Penguasa Legislatif.

Penerapan fungsional tanah diantaranya adalah:

- 1). Tidak boleh bertentangan dengan Kepentingan nasional dan Negara
Hukum Adat sudah semestinya untuk tidak bertentangan dengan Kepentingan Nasional Negara, sehingga perlu adanya pembinaan dengan menguji hukum adat agar tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan masyarakat.
- 2). Tidak boleh bertentangan dengan Sosialisme Indonesia, yang perlu adanya pengaturan lebih lanjut mengenai sosialisme untuk masalah pertanahan di Indonesia. dalam hal ini menghadapi hal-hal konkrit

dalam masyarakat maka keinginan dan kesadaran hukum masyarakatlah yang merupakan pedoman.

- 3). Tidak boleh bertentangan dengan peraturan UUPA. Suatu contoh bahwa dalam kasus misalnya tidak memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk melakukan interaksi jual beli tanah, pengelolaan lahan untuk pertanian, dengan sendirinya akan menyita hak masyarakat atas pengelolaan lahan serta melanggar UUPA Pasal 6 tahun 1960 yang menyatakan bahwa "tanah memiliki fungsi sosial".

C. Tata cara jual-beli Tanah

1. Prosedur Jual Beli Tanah

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti: terang, tunai dan rill. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, Tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan Rill artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.²⁴ Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

²⁴ Mutiara Putri Artha. *Arikel, Prosedur Jual Beli Tanah*. 19.01.10 00:00.

- a. PPAT sementara yakni Camat yang oleh karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Camat disini diangkat sebagai PPAT untuk daerah terpencil atau daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT nya.
- b. PPAT yakni Pejabat Umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu.

Adapun prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Akta Jual Beli (AJB) bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.
- b. Persyaratan Akta Jual Beli (AJB) Hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:

Syarat-syarat yang harus dibawa penjual:

1. Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
2. Kartu Tanda Penduduk;
3. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;

4. Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.

Syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli:

1. Kartu Tanda Penduduk
2. Kartu Keluarga

Proses pembuatan AJB di Kantor PPAT

Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli:

1. Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertifikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;
2. Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut;
3. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
4. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (PPh) sedangkan pembeli diharuskan membayar hak tanggungan

hak atas tanah dan anggunan (BPHTB) dengan ketentuan berikut ini: Pajak Penjual (Pph) = NJOP/harga jual X 5 %
Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/harga jual - nilai tidak kena pajak} X 5%

Pembuatan Akta Jual Beli

1. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis
2. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi
3. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri
4. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.

Setelah Pembuatan Akta Jual Beli

1. Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat; dan
2. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, Sertifikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran Pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.²⁵

Proses di Kantor Pertanahan

1. Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli
2. Nama penjual dalam buku tanah dan sertifikat akan docoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk

3. Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
4. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Apabila antara penjual dan pembeli sudah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah terhadap tanah yang sudah bersertifikat maka beberapa langkah yang harus ditempuh adalah:

1. Akta Jual Beli (AJB)

Si penjual dan si pembeli harus datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli dimaksud. Sedangkan untuk daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT-nya, Camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta

**Yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah di Kantor
Pembuat Akta Tanah adalah:**

a. Penjual membawa:

- 1). Asli Sertifikat hak atas tanah yang akan dijual.**
- 2). Kartu Tanda Penduduk.**
- 3). Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.**
- 4). Surat Persetujuan Suami/Isteri bagi yang sudah berkeluarga.**
- 5). Kartu Keluarga.**

b. Sedangkan calon pembeli membawa:

- 1). Kartu Tanda Penduduk.**
- 2). Kartu Keluarga.**

3. Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT.

a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli.

- 1) Sebelum membuat akta Jual Beli Pejabat pembuat Akta Tanah
melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor
Pertanahan.**
- 2) Pejual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) apabila harga
jual tanah di atas enam puluh juta rupiah di Bank atau Kantor**

- 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.²⁷
- 4) Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
- 5) PPAT menolak pembuatan Akta jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

b. Pembuatan Akta Jual Beli

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- 2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- 3) Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.
- 4) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akte Tanah

- 5) Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama)
- 6) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

4. Pembuatan Akta Jual Beli

- a. Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat.²⁸
- b. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.

5. Berkas diserahkan

- a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- b. Akta jual beli PPAT.
- c. Sertifikat hak atas tanah.
- d. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual.
- e. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

6. Bagaimana prosesnya di Kantor Pertanahan

- a. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.
- b. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- c. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan bibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- d. Dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.