

PENGALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM PERDATA

Jusnizar Sinaga¹, Panrys Pangomoan S²

jusnizar.sinaga@uhn.ac.id¹, panryspangomoan.s@student.uhn.ac.id²

Universitas HKBP Nomensen Medan

Abstrak: Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia merupakan proses yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Proses ini melibatkan berbagai pihak, termasuk penjual, pembeli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, dan notaris. Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT menjadi dokumen otentik yang memberikan kepastian hukum dan menjadi dasar administrasi pendaftaran tanah. Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah meliputi prinsip konsensualisme, keabsahan dokumen, serta prosedur yang sesuai dengan hukum untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa. Jika terjadi sengketa, penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi, litigasi, atau melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan prosedur hukum yang jelas dan perlindungan yang memadai, pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Pengalihan Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli, Hukum Perdata.

Abstract: The transfer of land rights through buying and selling in Indonesia is regulated by the Civil Code (KUHPdata) and Law No. 5 of 1960 on the Basic Agrarian Law (UUPA). This process involves various parties, including the seller, buyer, Land Deed Official (PPAT), National Land Agency (BPN), local government, and notaries. The Sale and Purchase Deed (AJB), created by the PPAT, serves as an authentic document that provides legal certainty and serves as the basis for land registration administration. Legal protection in land sale transactions includes the principle of consensualism, the validity of documents, and procedures that comply with the law to prevent and resolve disputes. In case of a dispute, resolution can be pursued through non-litigation, litigation, or through the National Land Agency (BPN). With clear legal procedures and adequate protection, the transfer of land rights through buying and selling can provide legal certainty for the parties involved.

Keywords: Transfer Of Land Rights, Sale And Purchase Deed, Civil Law.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena keberadaannya erat kaitannya dengan kelangsungan hidup manusia. Semua kebutuhan dasar manusia untuk bertahan hidup berasal dari tanah. Oleh karena itu, bagi banyak orang di Indonesia, tanah dianggap sebagai "ibu," mirip dengan peran seorang ibu yang memberikan kehidupan kepada kita.¹ Tanah di dalam suatu negara tidak dapat dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan secara bebas oleh individu, melainkan tunduk pada aturan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara sebagai pemegang hak utama. Ketentuan tersebut diatur dalam undang-undang agraria. Oleh karena itu, negara memiliki wewenang untuk mengelola keberadaan, kepemilikan, penggunaan, serta program pengelolaan tanah. Sebagai anugerah Allah bagi bangsa Indonesia, tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup banyak orang dan berada di bawah penguasaan negara. Hak penguasaan negara atas bumi, air, dan ruang angkasa bertujuan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sebesar-besarnya, meliputi kesejahteraan, kebebasan, dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara yang merdeka, berdaulat, serta makmur.²

Pemindahan adalah tindakan hukum yang bertujuan untuk mengubah hak atas tanah dari pihak yang mengalihkan kepada pihak penerima pengalihan. Peralihan hak tersebut tidak selalu terjadi karena tindakan hukum yang disengaja, melainkan juga dapat disebabkan oleh peristiwa hukum yang tidak disengaja, seperti pewarisan. Sebaliknya, istilah "dialihkan" menunjukkan adanya unsur kesengajaan, yang berarti terdapat tindakan hukum tertentu terkait hak milik tersebut.³ Peralihan hak atas tanah merupakan proses perubahan pemegang hak atas tanah dari pemilik sebelumnya ke pemilik baru. Terdapat dua jenis peralihan hak atas tanah, yaitu secara beralih dan dialihkan. Peralihan secara beralih terjadi tanpa adanya tindakan hukum dari pemilik sebelumnya, misalnya melalui pewarisan. Sementara itu, peralihan secara dialihkan melibatkan tindakan hukum yang dilakukan oleh pemilik, seperti melalui proses jual beli.⁴

Peralihan hak atas tanah dalam hukum adat terjadi ketika pemilik tanah sebelumnya ingin mengalihkan haknya kepada pihak lain. Proses ini dilakukan dengan persetujuan atau dihadiri oleh saksi, seperti kepala desa dan masyarakat adat setempat. Persetujuan dari kepala desa dan masyarakat adat menjadi dasar keabsahan peralihan hak atas tanah menurut hukum adat. Namun, kelemahan dalam kekuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam konteks hukum adat di Indonesia dapat memicu berbagai masalah, terutama karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai peraturan terkait peralihan hak atas tanah di Indonesia.⁵

Sebagai hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat berpindah tangan atau dialihkan. Proses peralihan ini dapat terjadi melalui mekanisme jual beli, di mana pemilik hak atas tanah memiliki wewenang untuk menjual atau mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain. Boedi Harsono menyatakan bahwa transaksi jual beli yang tidak didukung dengan akta PPAT tidak memungkinkan pembeli untuk memperoleh sertifikat, meskipun secara hukum transaksi tersebut sah. Administrasi PPAT bersifat tertutup untuk umum, dan pembuktian mengenai peralihan hak hanya berlaku bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut beserta ahli warisnya.⁶

Pasal 19 UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah, yang kemudian diimplementasikan melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 19

¹ Joko, R. (2020). *Peran Tanah dalam Kehidupan Manusia: Perspektif Budaya dan Ekologi*. Jakarta: Penerbit Agung.

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3).

³ Bambang S, *Hukum Tanah dan Agraria* [Jakarta: Sinar Grafika, 2017], hlm. 92.

⁴ Julia Franciska, "Peralihan Hak atas Tanah dalam Hukum Properti Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* (2023), 329.

⁵ A. Budi, *Peralihan Hak Atas Tanah dalam Hukum Adat di Indonesia*, *Jurnal Hukum Tanah* Vol. 12, No. 3 (2022), hal. 45-47.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2016), hlm. 123.

dalam peraturan tersebut, objek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah dengan hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, serta Tanah Negara. Proses pendaftaran ini bertujuan untuk mencatatkan dan menerbitkan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Bukti tersebut berupa sertifikat hak atas tanah yang mencakup data tanggungan tanah dan surat ukur yang disatukan dalam satu dokumen.⁷

Transaksi jual beli yang dilakukan tanpa kehadiran PPAT tetap dianggap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA). Dalam konteks Hukum UUPA, sistem yang digunakan bersifat konkret, tunai, nyata, atau riil. Namun demikian, untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1977, yang merupakan aturan pelaksana UUPA, menetapkan bahwa setiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Penulisan ini bertujuan untuk menjelaskan Bagaimana pengaturan hukum mengenai pengalihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Hukum Perdata di Indonesia dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Hukum Perdata.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, di mana analisis dilakukan berdasarkan bahan-bahan hukum yang terdapat dalam literatur. Pendekatan yang digunakan oleh penulis meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dikaji dengan cermat, serta terkait dengan peraturan yang relevan dengan masalah yang dihadapi. Sementara itu, pendekatan konseptual melibatkan pemikiran dan doktrin para ahli hukum yang ada dan berkembang dalam ilmu hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Hukum Perdata di Indonesia

Dalam hukum perdata di Indonesia, pengalihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengaturan mengenai pengalihan hak atas tanah melalui jual beli melibatkan beberapa langkah dan ketentuan sebagai berikut:

1. Pihak Yang Terlibat

Dalam pengalihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia, pihak-pihak yang terlibat adalah sebagai berikut:

a. Penjual (Alih Hak)

Penjual adalah pihak yang memiliki hak atas tanah dan mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain melalui transaksi jual beli. Penjual harus memastikan bahwa tanah yang dijual memiliki status hukum yang jelas, tidak dalam sengketa, bebas dari beban hukum (seperti hipotek atau jaminan), dan memiliki sertifikat yang sah. Penjual juga bertanggung jawab untuk menyediakan dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli, seperti sertifikat tanah dan identitas diri yang sah.

b. Pembeli (Penerima Hak)

Pembeli adalah pihak yang membeli hak atas tanah dari penjual. Setelah transaksi selesai dan hak teralihkan, pembeli menjadi pemilik sah tanah tersebut. Pembeli wajib memastikan bahwa tanah yang dibeli bebas dari masalah hukum, dan melakukan pembayaran sesuai kesepakatan yang tercantum dalam akta jual beli. Pembeli juga bertanggung jawab untuk membayar Bea

⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.⁸

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik dalam transaksi yang berkaitan dengan tanah, termasuk jual beli. PPAT bertugas membuat Akta Jual Beli yang sah dan otentik. Akta ini menjadi bukti hukum yang sah mengenai peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli. PPAT juga memeriksa dokumen dan status tanah untuk memastikan bahwa transaksi berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁹

d. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

BPN adalah lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam hal pendaftaran tanah dan pengelolaan administrasi pertanahan di Indonesia. Setelah akta jual beli dibuat dan ditandatangani oleh penjual dan pembeli, BPN bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pendaftaran ini memastikan bahwa hak atas tanah berpindah dari penjual ke pembeli dan tercatat dalam buku tanah.¹⁰

e. Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah adalah otoritas yang mengatur terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pembeli wajib membayar BPHTB ke pemerintah daerah yang relevan berdasarkan nilai transaksi atau nilai pasar tanah, mana yang lebih tinggi. Pemerintah daerah juga berperan dalam mengawasi dan menetapkan besaran tarif BPHTB sesuai peraturan yang berlaku.¹¹

f. Notaris

Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam hal transaksi yang tidak melibatkan PPAT atau untuk dokumen terkait lainnya. Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam hal transaksi yang tidak melibatkan PPAT atau untuk dokumen terkait lainnya.¹²

2. Akta Jual Beli

Akta jual beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di hadapan penjual dan pembeli. Akta ini mencatat perjanjian jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu penjual yang mengalihkan hak atas tanah dan pembeli yang menerima hak atas tanah tersebut. Agar akta jual beli sah dan berlaku hukum, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi: pertama, Penjual dan pembeli harus hadir di hadapan PPAT dan menyatakan kesepakatan mereka untuk melakukan jual beli. Kedua, Tanah yang dijual harus jelas dan sah statusnya, serta tidak dalam sengketa atau dibebani dengan hak tanggungan. Ketiga, Tanah yang akan dijual harus memiliki surat-surat yang sah, seperti sertifikat tanah, KTP atau identitas sah para pihak, dan dokumen lain yang relevan.¹³

3. Proses Pembuatan Akta Jual Beli

Sebelum membuat akta, penjual dan pembeli harus sepakat tentang harga jual beli, cara pembayaran, dan syarat lainnya. PPAT akan memeriksa dokumen tanah, identitas para pihak, serta kelengkapan administrasi lainnya untuk memastikan bahwa transaksi jual beli sah. Setelah semuanya lengkap, PPAT akan membuat Akta Jual Beli yang mencatatkan detail transaksi, termasuk harga, deskripsi tanah, dan identitas kedua pihak. Akta ini kemudian ditandatangani oleh

⁸ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 15, mengatur tentang tugas dan kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik yang sah bagi transaksi tanah

¹⁰ Hadi, S. (2020). *Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan dan Prospek*. Jurnal Hukum dan Pertanahan, 12(3), 45-58.

¹¹ UU No. 21 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 4.

¹² Ahmad, R. (2020). *Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik di Indonesia*. Jurnal Hukum dan Keperdataan, 15(2), 123-134.

¹³ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

penjual, pembeli, dan PPAT.

4. Kedudukan Akta Jual Beli dalam Hukum

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dan sah menurut hukum. Akta ini akan menjadi dasar untuk pengalihan hak atas tanah, baik untuk kepentingan administrasi, peralihan hak, maupun pembuktian di pengadilan jika terjadi sengketa. Akta jual beli yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan PPAT merupakan bukti pengalihan hak yang sah. Setelah akta jual beli ditandatangani, hak atas tanah secara hukum berpindah dari penjual ke pembeli, meskipun proses pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) masih diperlukan untuk mengesahkan pengalihan tersebut dalam catatan tanah.¹⁴

5. Proses Pendaftaran Akta Jual Beli

Akta jual beli yang telah ditandatangani harus segera didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau kantor pertanahan setempat. Pendaftaran ini penting untuk memastikan bahwa pengalihan hak atas tanah tercatat secara resmi dalam Buku Tanah dan diakui oleh negara. Ada biaya yang dibebankan oleh PPAT untuk pembuatan akta jual beli, yang jumlahnya bervariasi sesuai dengan tarif yang ditetapkan. Pembeli wajib membayar BPHTB yang besarnya tergantung pada harga jual beli atau nilai pasar tanah tersebut. Akta jual beli yang telah dibuat dan terdaftar akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, akta ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan atau penyelesaian sengketa melalui jalur hukum.¹⁵

6. Pengesahan dan Efek Hukum

Setelah dilakukan pendaftaran, pengalihan hak atas tanah akan sah dan diakui secara hukum. Pembeli resmi menjadi pemilik sah tanah tersebut, dan semua hak serta kewajiban yang terkait dengan kepemilikan tanah beralih kepada pembeli.

Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Perdata

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara sah, adil, dan transparan. Berikut adalah penjelasan mengenai aspek perlindungan hukum tersebut :

1. Asas Konsensualisme dalam Perjanjian

Asas Konsensualisme dalam Perjanjian adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya. Asas ini menekankan pentingnya kesepakatan sebagai inti dari perjanjian, tanpa mempersyaratkan adanya bentuk tertentu kecuali diatur lain oleh undang-undang.

Asas konsensualisme diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang memuat syarat sah perjanjian:

- a. Kesepakatan para pihak: Para pihak harus sepakat mengenai hal-hal yang diatur dalam perjanjian.
- b. Kecakapan untuk bertindak: Para pihak harus memiliki kemampuan hukum untuk membuat perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu: Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan.
- d. Sebab yang halal: Perjanjian harus memiliki tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Dalam jual beli tanah, transaksi dianggap sah jika kedua belah pihak sepakat mengenai

¹⁴ Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁵ Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

harga dan objek transaksi. Kesepakatan harus bebas dari paksaan, kekhilafan, atau penipuan.¹⁶

2. Akta Jual Beli sebagai Bukti Otentik

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah atas terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Menurut Pasal 1868 KUHPERdata, akta otentik adalah dokumen yang:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini, PPAT).
- c. Memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan.

AJB sebagai akta otentik memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Dengan memiliki AJB, para pihak terlindungi dari sengketa hukum, dan hak atas tanah dapat didaftarkan secara sah pada BPN.¹⁷

3. Perlindungan Penjual

Perlindungan hukum terhadap penjual dalam pengalihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah diberikan untuk menjamin bahwa hak dan kepentingan penjual terlindungi secara adil dan sah. Berikut adalah bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi penjual:

- a. Hak atas pembayaran yang sah dan lunas
- b. Perlindungan dari tuntutan pembeli
- c. Jaminan terhadap legalitas transaksi
- d. Perlindungan dari cacat izin
- e. Pembayaran pajak oleh penjual
- f. Penggunaan klausul dalam perjanjian
- g. Upaya hukum dalam kasus sengketa.¹⁸

4. Perlindungan Pembeli

Perlindungan pembeli dalam pengalihan hak atas tanah dalam jual beli tanah bertujuan untuk memastikan pembeli memperoleh hak yang sah dan bebas dari permasalahan hukum. Berikut adalah bentuk perlindungan hukum bagi pembeli:

- a. Kesesuaian dengan hukum perdata
- b. Keabsahan sertifikat tanah
- c. Akta jual beli di hadapan PPAT
- d. Hak pembeli terhadap penjual
- e. Proses balik nama
- f. Prinsip kewaspadaan dalam jual beli tanah
- g. Penyelesaian sengketa.¹⁹

5. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dalam pengalihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli dapat dilakukan melalui beberapa jalur, tergantung pada sifat sengketa dan kehendak para pihak. Berikut adalah pendekatan penyelesaian sengketa:

- a. Penyelesaian Secara Non-Litigasi, yakni musyawarah untuk mufakat, mediasi dan arbitrase.
- b. Penyelesaian Secara Litigasi, yakni pengadilan negeri, pengadilan negeri tata usaha negara dan mahkamah agung.
- c. Penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), Jika sengketa terkait administrasi pertanahan (misalnya, perbedaan data pada sertifikat), BPN memiliki kewenangan untuk

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Intermasa, 2004, hlm. 45.

¹⁷ Sudarsono, S., & Huda, M. (2020). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, hal. 45-50.

¹⁸ Adi, R. (2021). *Hukum Agraria dan Perlindungannya dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jakarta: Penerbit Karya Hukum, hal. 45.

¹⁹ "Perlindungan Pembeli dalam Pengalihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum Tanah dan Properti*, Vol. 8, No. 2, 2020, hal. 123-125.

memfasilitasi penyelesaian. BPN juga dapat membantu melakukan mediasi terkait status atau riwayat tanah.

- d. Alternatif Penyelesaian Sengketa Khusus, Jika ada pelanggaran hukum oleh salah satu pihak, seperti pemalsuan dokumen atau penggelapan tanah, gugatan PMH diajukan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata. Upaya hukum yang dapat dilakukan Jika ada indikasi tindak pidana seperti pemalsuan sertifikat, penipuan, atau mafia tanah, pihak yang dirugikan dapat melapor ke polisi.

KESIMPULAN

Pengaturan hukum mengenai pengalihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Proses pengalihan hak ini melibatkan beberapa pihak utama, yaitu penjual, pembeli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, dan notaris. Akta Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dan menjadi dasar hukum dalam proses administrasi, peralihan hak, atau penyelesaian sengketa. Proses ini memastikan bahwa pengalihan hak atas tanah berjalan sesuai ketentuan hukum dan diakui secara resmi oleh negara.

Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia bertujuan untuk memastikan keabsahan, keadilan, dan transparansi. Prinsip konsensualisme menekankan pentingnya kesepakatan bebas antara para pihak sebagai syarat sah perjanjian, sesuai Pasal 1320 KUHPdata. Kesepakatan ini harus didukung dengan objek yang jelas dan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berfungsi sebagai bukti otentik yang memberikan kepastian hukum dan melindungi para pihak dari sengketa. AJB juga menjadi dasar untuk mendaftarkan hak atas tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penjual mendapatkan perlindungan hukum melalui hak atas pembayaran yang sah, legalitas transaksi, dan jaminan terhadap tuntutan atau cacat izin. Sementara itu, pembeli dilindungi dengan pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah, proses balik nama yang sah, serta akta jual beli di hadapan PPAT. Prinsip kehati-hatian wajib diterapkan untuk menghindari risiko hukum. Jika terjadi sengketa, penyelesaian dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi seperti musyawarah, mediasi, atau arbitrase. Jalur litigasi melalui pengadilan juga tersedia untuk penyelesaian hukum formal. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat membantu menyelesaikan sengketa administratif, dan langkah hukum dapat diambil untuk kasus pelanggaran seperti pemalsuan dokumen. Dengan perlindungan hukum ini, transaksi jual beli tanah menjadi lebih aman dan dapat mencegah serta menyelesaikan berbagai potensi masalah hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adi, R. (2021). *Hukum Agraria dan Perlindungannya dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. Jakarta: Penerbit Karya Hukum, hlm. 45.
- Bambang, S. (2017). *Hukum Tanah dan Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 92.
- Harsono, B. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, hlm. 123.
- Joko, R. (2020). *Peran Tanah dalam Kehidupan Manusia: Perspektif Budaya dan Ekologi*. Jakarta: Penerbit Agung.
- Subekti, H. (2004). *Hukum Perjanjian Indonesia (Edisi Revisi)*. Jakarta: Intermasa, hlm. 45.
- Sudarsono, S., & Huda, M. (2020). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, hlm. 45-50.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 15 Ayat (1).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3).
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 4..

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 15.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37 Ayat (1).

Jurnal

Ahmad, R. (2020). Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Keperdataan*, 15(2), 123-134.

Budi, A. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah dalam Hukum Adat di Indonesia. *Jurnal Hukum Tanah*, 12(3), 45-47.

Franciska, J. (2023). Peralihan Hak atas Tanah dalam Hukum Properti Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 329.

Hadi, S. (2020). Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan dan Prospek. *Jurnal Hukum dan Pertanahan*, 12(3), 45-58.

Perlindungan Pembeli dalam Pengalihan Hak atas Tanah dalam Jual Beli Tanah. (2020). *Jurnal Hukum Tanah dan Properti*, 8(2), 123-125.