

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peran sangat penting dalam kehidupan manusia. Sebagai tempat bermukim dan melakukan berbagai aktivitas, tanah menjadi kebutuhan dasar yang tidak dapat dipisahkan dari eksistensi manusia. Dalam perkembangan kehidupan modern, nilai dan fungsi tanah semakin kompleks, tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga menjadi aset ekonomi yang sangat berharga. Hal ini menyebabkan tanah sering menjadi objek transaksi dan peralihan hak yang dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum.¹

Mengingat pentingnya kedudukan tanah, negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi telah mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui berbagai instrumen hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama pengaturan di bidang pertanahan di Indonesia. UUPA memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.²

¹ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2020, h. 83.

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2019, h. 157.

Dalam praktik kehidupan masyarakat, peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang sering dilakukan. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, dan cara-cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan hak tersebut.³ Namun dalam kenyataannya, masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum. Peralihan hak secara melawan hukum ini dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti pemalsuan dokumen kepemilikan tanah, penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah, peralihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik yang sah, atau peralihan hak yang tidak memenuhi syarat dan prosedur yang ditentukan oleh hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya merugikan pihak yang memiliki hak yang sah, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam masyarakat.⁴ Salah satu contoh kasus peralihan hak atas tanah secara melawan hukum dapat dilihat dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn. Kasus ini bermula dari sengketa

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 23.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018, h. 137.

kepemilikan sebidang tanah antara Penggugat I dan Penggugat II melawan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Para Penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas objek sengketa berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 20 tanggal 15 Agustus 2014 serta Sertifikat Hak Milik Nomor 04110 tanggal 1 November 2017. Dalam perkara tersebut, para Tergugat telah melakukan peralihan hak atas tanah sengketa meskipun tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat I yang kemudian menghibahkannya kepada Penggugat II. Tergugat II dan III mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat I melalui Akta Hibah Nomor 05 tanggal 14 Januari 2015, padahal sebelumnya tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat I. Perbuatan para Tergugat ini jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mengalihkan hak atas tanah yang bukan lagi menjadi miliknya.⁵

Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya pemahaman dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah. Peralihan hak yang dilakukan secara melawan hukum tidak hanya berpotensi menimbulkan sengketa, tetapi juga dapat mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi pihak yang dirugikan. Selain itu, perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah juga dapat menimbulkan ketidakpastian dalam lalu lintas hukum pertanahan.

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn.

Permasalahan peralihan hak atas tanah secara melawan hukum seringkali terjadi karena berbagai faktor, antara lain lemahnya sistem administrasi pertanahan, kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan, adanya itikad tidak baik dari pihak-pihak tertentu, serta masih terdapatnya kelemahan dalam penegakan hukum. Kondisi ini diperparah dengan semakin tingginya nilai ekonomis tanah yang mendorong spekulasi dan praktik-praktik curang dalam transaksi tanah. Oleh karena itu, diperlukan upaya komprehensif untuk mencegah dan menanggulangi praktik peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Upaya ini mencakup penyempurnaan sistem administrasi pertanahan, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, penguatan pengawasan dalam proses peralihan hak atas tanah, serta penegakan hukum yang tegas terhadap pelaku peralihan hak secara melawan hukum.

Berkaitan dengan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah secara melawan hukum, perlu dipahami bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk memberikan ganti rugi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".⁶

⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, h. 87.

Dalam konteks pertanahan, peralihan hak secara melawan hukum dapat mengakibatkan peralihan tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Konsekuensi hukumnya adalah hak atas tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemilik yang sah. Hal ini sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn yang memerintahkan pengembalian objek sengketa kepada pemilik yang sah dan pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Berdasarkan hal tersebut, maka tertarik untuk mengangkat dalam sebuah penelitian dengan judul: “Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum (Analisis Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn)”.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum dalam peralihan atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah secara melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum dalam peralihan atas tanah di Indonesia.

2. Untuk mengetahui proses peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum yang berlaku di Indonesia.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah secara melawan hukum berdasarkan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2023/PN Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penulisan yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Memperkaya kajian ilmiah dalam bidang hukum agraria, khususnya mengenai peralihan hak atas tanah dan akibat hukumnya.
- b. Memperdalam pemahaman tentang interpretasi dan penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia.
- c. Menyediakan analisis kritis terhadap putusan pengadilan yang dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya di bidang hukum pertanahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan wawasan kepada praktisi hukum, seperti pengacara dan hakim, mengenai pertimbangan-pertimbangan hukum dalam menangani kasus peralihan hak atas tanah secara melawan hukum.
- b. Meningkatkan kesadaran masyarakat umum tentang pentingnya

kepatuhan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dan risiko hukum yang mungkin timbul.

- c. Menyediakan informasi yang berguna bagi pemerintah dan pembuat kebijakan dalam merumuskan atau memperbaiki regulasi terkait peralihan hak atas tanah.
- d. Membantu notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam memahami aspek-aspek hukum yang perlu diperhatikan saat memfasilitasi proses peralihan hak atas tanah.

E. Definisi Operasional.

Berdasarkan judul penelitian yang diteliti, adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Akibat Hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum dapat berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum, lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Akibat hukum juga dapat berupa sanksi apabila perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan yang melawan hukum.⁷
2. Peralihan Hak atas Tanah adalah beralihnya atau berpindahya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak

⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006., h. 65.

yang baru. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum, perbuatan hukum, atau penetapan hakim/pejabat yang berwenang. Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk menjamin kepastian hukum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

3. Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (orang atau badan hukum) yang bertentangan dengan hukum, baik itu melanggar undang-undang, kesusilaan, atau melanggar hak orang lain yang dapat menimbulkan kerugian. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.⁹
4. Putusan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (kontentius). Putusan merupakan tahap akhir dari proses pemeriksaan perkara di pengadilan yang berisi penyelesaian perkara yang dipersengketakan, yang dapat berupa putusan condemnatoir (menghukum), declaratoir (menyatakan), atau constitutief

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, h. 71.

⁹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h. 82.

(menciptakan). Putusan harus memuat dasar alasan yang jelas dan rinci serta memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.¹⁰

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h. 9.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah dan bangunan dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada orang lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Peralihan hak terjadi karena seorang pemilik tanah dan bangunan meninggal dunia sehingga pemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan sendirinya beralih menjadi milik ahli warisnya. Dengan kata lain peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan hukum melainkan “karena hukum” (karena adanya peristiwa hukum, yaitu meninggalnya pemilik tanah dan bangunan). Sebaliknya, pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi milik pihak lain. Dengan kata lain, peralihan pemilikan terjadi melalui suatu “perbuatan hukum” tertentu, misalnya: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan hadiah.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan, hak, dan kewajiban

sehubungan dengan peralihan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan.¹¹

Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.¹²

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu proses yang fundamental dalam dinamika kepemilikan tanah di Indonesia. Konsep ini merujuk pada perpindahan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, yang dapat terjadi melalui berbagai mekanisme hukum. Esensi dari peralihan hak atas tanah tidak hanya terbatas pada perubahan kepemilikan secara fisik, tetapi juga mencakup transfer hak-hak yuridis yang melekat pada tanah tersebut. Dalam konteks hukum agraria

¹¹ Dian Ekawati, “**Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia**”, *Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat*, Volume 2, Nomor 1, 2021, h. 90.

¹² Putri Ayu Trisnawati, “Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah”, melalui <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/#:~:text=Peralihan%20hak%20atas%20tanah%20adalah,peraturan%20perundang%20undangan%20yang%20berlaku>, diakses pada tanggal 3 September 2024, Pukul 10.10 Wib.

Indonesia, peralihan hak atas tanah dipahami sebagai suatu tindakan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain.¹³

Proses ini melibatkan serangkaian prosedur administratif dan legal yang bertujuan untuk memastikan bahwa peralihan tersebut sah secara hukum dan dapat diakui oleh negara. Peralihan hak atas tanah tidak hanya berdampak pada individu atau badan hukum yang terlibat langsung dalam transaksi, tetapi juga memiliki implikasi yang lebih luas terhadap sistem administrasi pertanahan, perencanaan tata ruang, dan pembangunan ekonomi nasional. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif tentang konsep peralihan hak atas tanah sangat penting bagi semua pihak yang terlibat dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.¹⁴

2. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dan bangunan sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai oleh adanya bukti. Bukti ini dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Peralihan hak ini bisa terjadi antar pribadi maupun antara Negara dengan pribadi (orang atau badan hukum). Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan tanah dan bangunan, setiap peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak. Sesuai dengan hukum,

¹³ Mohammad Jeffry Maulidi, *Op. Cit.*, h. 416.

¹⁴ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, h. 28.

perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat di pertahankannya terhadap semua pihak.

Pengaturan peralihan hak atas tanah di Indonesia dilandaskan pada kerangka hukum yang kompleks dan multi-dimensi, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum sekaligus mengakomodasi keragaman praktik adat dan kebutuhan pembangunan nasional. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjadi fondasi utama dalam mengatur peralihan hak atas tanah, dengan menetapkan prinsip-prinsip dasar yang harus dipatuhi dalam setiap proses peralihan.

UUPA menggariskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan memperhatikan fungsi sosial tanah dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.¹⁵ Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan panduan teknis mengenai prosedur dan persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah, termasuk kewajiban pendaftaran peralihan hak untuk menjamin kepastian hukum.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 333.

Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya hak atas tanah yang melekat pada seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah ataupun perbuatan hukum lainnya, disamping itu, jika pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, maka hak itu akan beralih dengan sendirinya kepada para waris pemegang hak tanpa suatu perbuatan hukum apapun.¹⁶

Dalam implementasinya, pengaturan ini diperkuat oleh berbagai peraturan pelaksana dan kebijakan sektoral yang mengatur aspek-aspek spesifik dari peralihan hak atas tanah, seperti perpajakan, zonasi, dan pemanfaatan lahan. Kompleksitas pengaturan ini mencerminkan upaya pemerintah untuk menyeimbangkan berbagai kepentingan, mulai dari perlindungan hak-hak individu hingga pencapaian tujuan pembangunan nasional yang berkelanjutan.¹⁷

3. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah di Indonesia dapat terjadi melalui berbagai mekanisme, yang masing-masing memiliki karakteristik dan implikasi hukum yang berbeda. Jual beli merupakan salah satu bentuk

¹⁶ Faridy, "Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris", *Keadaban; Jurnal Sosial & Humaniora*, Vol. 1, No. 1, (2019), h. 2.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, h. 118.

peralihan yang paling umum, di mana hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli melalui transaksi yang disepakati bersama. Proses ini harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukumnya.¹⁸

Peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui hibah, di mana pemilik tanah secara sukarela memberikan hak atas tanahnya kepada pihak lain tanpa imbalan. Warisan merupakan bentuk peralihan lain yang terjadi karena hukum, di mana hak atas tanah beralih kepada ahli waris setelah pemilik sebelumnya meninggal dunia. Dalam konteks hukum adat, peralihan hak atas tanah dapat pula terjadi melalui mekanisme yang diakui oleh masyarakat adat setempat, seperti "*pethuk*" di Jawa atau "*girik*" di beberapa daerah lain.¹⁹ Tukar-menukar tanah juga merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang diakui, di mana dua pihak saling menukarkan hak atas tanah yang mereka miliki. Dalam ranah hukum publik, peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui mekanisme pembebasan tanah oleh negara untuk kepentingan umum, yang diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Setiap bentuk peralihan ini memiliki prosedur dan persyaratan hukum yang spesifik, yang harus dipatuhi untuk memastikan keabsahan peralihan dan perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat.²⁰

¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 76.

¹⁹ Imam Sudiyat, *Hukum Adat: Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1981, h. 28.

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, h. 301.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan rangkaian kata yang terdiri dari kata jual dan beli. Kata jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia bermakna yakni persetujuan yang saling mengikat antara penjual yaitu sebagai pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.²¹

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidak tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.²² Menurut Wirjono Prodjodikoro jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.²³

Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan

²¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, 2021, h. 731.

²² R. Subekti, **Aneka Pejanjian**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h. 1.

²³ Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu**, Sumur, Bandung, 2014, h. 17.

suatu benda dalam *eigendom* dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.²⁴

Dalam bahasa Arab kata jual (*al-bay'*) dan kata beli (*al-syira'*) dimana dua kata tersebut mempunyai arti yang berlawanan, namun orang-orang Arab biasanya menggunakan kata jual beli dengan satu kata yaitu *al-bay'*.²⁵ Dengan demikian kata *al-bay'* berarti jual dan sekaligus juga berarti kata beli, yang mana menurut bahasa *al-bay'* berarti menukarkan sesuatu benda dengan benda lain.²⁶

Terminologi (istilah), yang dimaksud dengan jual beli adalah memberikan hak milik suatu benda dengan cara menukarkan berdasarkan ketentuan syara atau memberikan kemanfaatna sesuatu benda yang dibolehkan dengan cara mengekalkan dengan harga benda tersebut.²⁷

Beberapa pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwasannya jual beli adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih dengan cara suka rela sehingga keduanya dapat saling menguntungkan dan tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan.

2. Pengaturan Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dalam kehidupan sehari-hari dan memiliki pengaturan hukum yang

²⁴ R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 2014, h. 14.

²⁵ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, Kencana, Bogor, 2019, h. 192.

²⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2020, h. 113.

²⁷ Muhammad bin Qasim al Ghizzi, ahli bahasa Ibnu Zuhri, *Fathjul Qaribil Mujib*, Trigenda Karya, Bandung, 2021, h. 174.

komprehensif di Indonesia. Secara fundamental, pengaturan jual beli di Indonesia bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), khususnya dalam Buku III tentang Perikatan. Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁸

KUHPerdata mengatur berbagai aspek jual beli, termasuk kewajiban penjual dan pembeli, risiko dalam jual beli, serta bentuk-bentuk khusus dari jual beli. Pasal 1513 hingga Pasal 1518 KUHPerdata mengatur tentang kewajiban utama pembeli, yaitu membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.²⁹ Sementara itu, kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1473 hingga Pasal 1512 KUHPerdata, yang meliputi kewajiban menyerahkan barang dan menanggung barang yang dijual.³⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal 20 ayat (2), menyebutkan *bay'* adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran benda dengan uang.³¹

3. Syarat Sah Jual Beli

Jual beli, sebagai salah satu bentuk perjanjian, harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar dapat dianggap sah secara hukum. Syarat-

²⁸ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, h. 366.

²⁹ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, h. 49.

³⁰ R. Subekti, *Op. Cit.*, h. 8.

³¹ M. Fauzan, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2019, h. 15.

syarat ini diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menetapkan empat syarat esensial, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang mengikatkan diri.

Kesepakatan ini harus dibuat secara bebas, tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Kedua belah pihak harus menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli dan menyetujui apa yang akan menjadi isi dari perjanjian tersebut.³²

- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli harus memiliki kecakapan hukum, yang umumnya ditandai dengan usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, serta tidak berada di bawah pengampuan. Kecakapan ini penting untuk memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat dapat memahami konsekuensi hukum dari tindakan mereka.³³

- c. Adanya suatu hal tertentu.

Ini mengacu pada objek perjanjian yang harus jelas dan tertentu. Dalam konteks jual beli, objek ini bisa berupa barang atau jasa yang diperjualbelikan. Objek tersebut harus dapat ditentukan jenisnya dan dapat diperhitungkan jumlahnya.³⁴

- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Ini berarti bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Causa atau sebab

³² Salim H.S., *Op. Cit.*, h. 33.

³³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 2.

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 225.

dari perjanjian jual beli harus diperbolehkan oleh hukum dan tidak melanggar norma-norma yang berlaku dalam masyarakat.³⁵

Dua syarat pertama disebut sebagai syarat subjektif karena menyangkut subjek perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atas permintaan pihak yang dirugikan. Sementara jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.³⁶ Pemenuhan syarat-syarat sah jual beli ini tidak hanya menjamin keabsahan transaksi, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Hal ini penting untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dan meminimalisir risiko terjadinya perselisihan atau pembatalan transaksi di kemudian hari.³⁷

C. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Milik

1. Pengertian Sertifikat Hak Milik

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 20 dijelaskan, hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) berarti bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu tanah yang berlaku untuk selamanya dan dapat

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, h. 98.

³⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, h. 57.

³⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, h. 1.

diwariskan.³⁸ Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.³⁹ Sertifikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu lahan atau tanah, tanpa batasan waktu tertentu. SHM merupakan dokumen otentik yang paling penting dan kuat berdasarkan hukum.⁴⁰

2. Fungsi Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik memiliki beberapa fungsi penting dalam sistem pertanahan di Indonesia. Pertama dan yang paling utama, sertifikat

³⁸ Dini Rahmawati, "**Apa itu Sertifikat Hak Milik atau SHM? Ini Penjelasannya**", melalui <https://www.detik.com/jatim/berita/d-6267969/apa-itu-sertifikat-hak-milik-atau-shm-ini-penjasannya> diakses pada tanggal 3 September 2024, Pukul 10.10 Wib.

³⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, h. 32.

⁴⁰ Racmi Arin Timomor, "**Mengenal SHM dan Cara Mengurusnya dengan Mudah**", melalui <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73571-mengenal-shm-dan-cara-mengurusnya-id.html>, diakses pada tanggal 3 September 2024, Pukul 10.10 Wib.

berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bahwa pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertifikat adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan.⁴¹ Fungsi ini memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kedua, Sertifikat Hak Milik berfungsi sebagai alat informasi. Sertifikat memuat data yuridis dan data fisik tanah yang telah didaftar dalam buku tanah. Informasi ini penting bagi berbagai pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah dalam rangka perencanaan pembangunan dan pengelolaan sumber daya alam.⁴² Ketiga, sertifikat berfungsi sebagai instrumen untuk meningkatkan nilai ekonomis tanah. Tanah yang telah bersertifikat umumnya memiliki nilai jual yang lebih tinggi dan dapat dijadikan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari lembaga keuangan.⁴³

3. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik

Proses penerbitan Sertifikat Hak Milik merupakan bagian dari sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses ini dimulai dengan pengajuan permohonan pendaftaran tanah oleh pemilik tanah kepada Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini harus disertai dengan dokumen-dokumen yang membuktikan hak atas tanah tersebut.⁴⁴

⁴¹ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, h. 182.

⁴² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h. 186.

⁴³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1991, h. 95.

⁴⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 73.

Setelah permohonan diterima, Kantor Pertanahan akan melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Selanjutnya, dilakukan pemeriksaan tanah yang meliputi penelitian data yuridis mengenai bidang tanah dan penetapan batas-batasnya. Jika semua persyaratan telah terpenuhi dan tidak ada keberatan dari pihak lain, maka Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama pemohon.⁴⁵

D. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan salah satu konsep fundamental dalam hukum perdata. Dalam sistem hukum Indonesia, definisi perbuatan melawan hukum dapat ditemukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.⁴⁶

⁴⁵ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, h. 44.

⁴⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, h. 73.

Konsep perbuatan melawan hukum ini telah mengalami perkembangan signifikan sejak putusan Hoge Raad Belanda dalam kasus Lindenbaum vs. Cohen pada tahun 1919. Sejak itu, pengertian perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat.⁴⁷

2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, perbuatan melawan hukum memiliki beberapa unsur yang harus dipenuhi. Pertama, adanya suatu perbuatan. Perbuatan ini bisa berupa tindakan aktif (*commission*) maupun pasif (*omission*) yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah.⁴⁸ Kedua, perbuatan tersebut melawan hukum. Dalam hal ini, "melawan hukum" tidak hanya berarti melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang seharusnya diindahkan dalam masyarakat.⁴⁹

Unsur ketiga adalah adanya kesalahan dari pihak pelaku. Kesalahan ini bisa berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*) dalam melakukan perbuatan yang berkaitan dengan peralihan hak atas

⁴⁷ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, h. 36.

⁴⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1993, h. 13.

⁴⁹ M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, h. 25.

tanah.⁵⁰ Keempat, adanya kerugian bagi korban. Kerugian ini bisa berupa kerugian materiil (misalnya hilangnya hak atas tanah) maupun kerugian immateriil. Kelima, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. Artinya, kerugian yang dialami korban harus merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku dalam proses peralihan hak atas tanah.⁵¹

3. Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum

Peralihan hak atas tanah secara melawan hukum mengacu pada proses perpindahan hak kepemilikan atau penguasaan atas sebidang tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.⁵² Karakteristik peralihan hak secara melawan hukum antara lain tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku, seperti tidak adanya akta jual beli dari pejabat yang berwenang (PPAT), menggunakan dokumen-dokumen palsu atau yang dimanipulasi, adanya unsur pemaksaan atau ancaman terhadap pemilik tanah yang sah, dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik sah, serta adanya penyalahgunaan wewenang oleh oknum pejabat yang terlibat dalam proses peralihan hak untuk menguntungkan diri sendiri atau pihak lain.⁵³

⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, h. 146.

⁵¹ Rosa Agustina, *Op. Cit.*, h. 117.

⁵² I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik*, Alumni, Bandung, 2019, h. 54.

⁵³ Diana Kolompony, "Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari UUPA No. 5 Tahun 1960," *Lex Privatum*, Vol. VII, No. 3, (2019), h. 135.

Peralihan hak atas tanah secara melawan hukum dapat menimbulkan sengketa dan konflik pertanahan yang merugikan pihak-pihak terkait. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata atau laporan pidana sesuai dengan aturan yang berlaku untuk mempertahankan haknya. Oleh karena itu, masyarakat perlu memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, melibatkan pejabat yang berwenang, serta memiliki kelengkapan dokumen yang sah untuk mencegah terjadinya peralihan hak secara melawan hukum yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat.⁵⁴

Peralihan hak atas tanah secara melawan hukum dapat terjadi dalam berbagai bentuk. Salah satu bentuk yang paling umum adalah pemalsuan dokumen kepemilikan tanah. Hal ini bisa meliputi pemalsuan sertifikat tanah, akta jual beli, atau dokumen-dokumen pendukung lainnya. Tindakan ini jelas melanggar ketentuan hukum dan dapat mengakibatkan kerugian bagi pemilik sah tanah tersebut.⁵⁵

Bentuk lain dari peralihan hak atas tanah secara melawan hukum adalah penyalahgunaan keadaan (*undue influence*). Ini terjadi ketika seseorang memanfaatkan posisi lemah pihak lain untuk memperoleh hak atas tanah dengan cara yang tidak patut. Misalnya, memaksa seseorang

⁵⁴ Vania Digna Anggita dan Mohamad Fajri Mekka Putra, “**Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum**”, *Jurnal USM Law Review*, Vol 5, No 2, Tahun 2022, h. 784.

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, h. 117.

untuk menjual tanahnya dengan harga yang jauh di bawah nilai pasar.⁵⁶ Selain itu, peralihan hak atas tanah secara melawan hukum juga bisa terjadi melalui penipuan atau penyesatan (*bedrog*). Dalam kasus ini, seseorang sengaja memberikan informasi yang tidak benar atau menyembunyikan fakta penting untuk mendapatkan hak atas tanah dari pihak lain.⁵⁷

Penyerobotan tanah juga merupakan bentuk peralihan hak atas tanah secara melawan hukum. Tindakan ini melibatkan pengambilalihan tanah milik orang lain tanpa izin atau dasar hukum yang sah. Terakhir, peralihan hak atas tanah secara melawan hukum bisa juga terjadi melalui penyalahgunaan wewenang oleh pejabat yang berwenang dalam proses administrasi pertanahan.⁵⁸

⁵⁶ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 41.

⁵⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 35.

⁵⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, h. 169.