



Sengketa Hak Milik Tanah Sawah Akibat Kegiatan Jual Beli Yang Tidak Sah

Mohammad Dwi Febriyanto ¹, Wahyu Prawesthi ²

^{1,2} Universitas Dr. Soetomo Surabaya

Received: 02 Januari 2024
Revised : 09 Januari 2024
Accepted: 17 Januari 2024

Abstract

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat diperlukan manusia untuk mencapai kesejahteraan, kemakmuran serta untuk menunjang kehidupan. Pemanfaatan tanah sawah sebagai tempat menanam padi dapat menunjang pemenuhan kebutuhan pangan. Maka perlu perlindungan atas besarnya manfaat tersebut, sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia telah mengatur mengenai perlindungan hak atas tanah sebagaimana tertulis dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Pasal tersebut merupakan landasan hukum dalam penguasaan bumi, air dan ruang angkasa oleh negara. Kemudian diatur lebih lanjut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA).

UUPA mengatur tanah bukan dalam segala aspek, melainkan hanya diatur mengenai hak-hak atas tanah. Sehingga akan di bahas bagaimana pengaturan hak milik atas tanah sawah dan bagaimana jual beli tanah sawah yang tidak sah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.

Penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa bahan pustaka sebagai pendukung bahan hukum primer. Akan dideskripsikan bahan hukum yang telah diperoleh dalam sebuah kata untuk menafsirkan sebuah kesimpulan penyelesaian masalah.

Pengaturan hak milik tanah sawah termasuk objek yang diatur dalam UUPA yang tidak perlu diatur khusus. Mengingat istilah tanah sawah merupakan istilah umum. Kaslan Tohir menggolongkan tanah sawah sebagai tanah pertanian yang dimanfaatkan sebagai tempat bercocok tanam padi dan palawija. Jual beli atas tanah sawah dalam UUPA bersifat tunai, terang, riil yang oleh dasarnya Hukum Adat, memenuhi syarat formil dan materiil, serta perlu mengingat ketentuan PP No 56 Tahun 1960 tentang pembatasan hak atas tanah pertanian.

Kata Kunci: Hak Milik, Jual Beli, Tanah Sawah, Penyelesaian Sengketa.

(*) Corresponding Author: mohammaddwifebriyanto@gmail.com

How to Cite: Febriyanto, M. D., & Prawesthi, W. (2024). Sengketa Hak Milik Tanah Sawah Akibat Kegiatan Jual Beli Yang Tidak Sah. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10521672>.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat diperlukan manusia untuk mencapai kesejahteraan, kemakmuran serta untuk menunjang kehidupan. Tanah yang digunakan dalam pemanfaatan pertanian pada umumnya memiliki perbedaan tersendiri, baik mengenai unsur maupun tekstur tanah tersebut. Seperti halnya tanah sawah yang merupakan tanah untuk memproduksi padi.

Tanah sawah merupakan istilah umum seperti tanah hutan, tanah perkebunan dan sebagainya. Segala macam jenis tanah dapat disawahkan asal memiliki ketersediaan air yang cukup. (Klasifikasi et al., 1950) Selain itu tanah sawah harus memiliki unsur zat hara agar padi yang ditanam dapat tumbuh dan

berkembang. Apabila kebutuhan hara tidak terpenuhi, maka terjadi penurunan hasil padi yang dipanen. (Parnata, 2010)

Indonesia sebagai negara agraris yang mengedepankan produk hasil pertanian dalam pertumbuhan ekonomi. Maka menjadikan negara berkewajiban untuk menjaga tanah sawah sebagai sumber daya alam. Pengaturan sumber daya alam diatur dalam konstitusi sebagaimana tertulis dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Pasal tersebut menjadi landasan hukum dalam penguasaan bumi, air dan ruang angkasa oleh negara. Lebih lanjut mengenai kekuasaan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria atau UUPA.

Penguasaan bumi, air dan ruang angkasa ditekankan dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Dikuasai oleh negara dalam hal ini bukan berarti dimiliki, melainkan wewenang negara agar pemanfaatan dapat dirasakan secara menyeluruh. (Syarif, 2012)

Atas hak menguasai oleh negara tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak yang diatur menurut peruntukan dan keperluannya. (Santoso, 2012) Baik sebagai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan lainnya. Keberadaan hak tersebut dicantumkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Dari beberapa hak yang diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA, hak milik merupakan hak terkuat yang dapat dimiliki orang atas tanah. Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui dua cara. Pertama secara originail, yaitu hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah dan karena undang-undang. Serta secara derivatif yaitu perolehan hak milik tanah dari subjek hukum lain baik karena jual beli, hibah, ataupun pewarisan. (Santoso, 2012)

Keberadaan hak milik atas tanah harus dibuktikan melalui sebuah surat yang menerangkan kepemilikannya. Agar dapat memiliki surat tanda bukti hak milik, maka diatur lebih lanjut pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum, dimana salah satu pihak mengalihkan hak atas objek kepada pihak lain. Akibat pengalihan hak tersebut, dengan sendirinya salah satu pihak lepas terhadap hak atas objek yang telah di alihkannya. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi sesuai kebutuhan para pihak seperti adanya Jual Beli, Wakaf, Wasiat, Hibah dan lainnya.

Jual beli tanah berarti kegiatan mengalihkan hak milik atas tanah oleh penjual ke pembeli. Sehingga dapat dikatakan perbuatan tersebut merupakan perbuatan hukum. Untuk itu dalam kegiatannya perlu mengutamakan asas kehati-hatian, agar tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan. Sehingga sebelum melakukan jual beli, seyogianya perlu mengetahui syarat sah jual beli.

Berdasarkan Pasal 5 UUPA, hukum agraria yang berlaku ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah harus dilakukan berdasarkan tiga prinsip yaitu bersifat tunai terang dan riil. Hal ini bertujuan tidak lain untuk menjamin kebenaran tanah, pemilikannya serta menjamin keabsahan akibat kegiatan jual beli tanah. (Harsono, 2008a)

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer berupa peraturan Perundang-Undangan dan bahan hukum sekunder atau bahan hukum yang berupa bahan pustaka pendukung bahan hukum primer. Dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*statue approach*) yaitu penelitian normatif dimana harus menggunakan pendekatan Perundang-Undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dan merupakan tema dalam suatu penelitian. Dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang dinyatakan dalam definisi sehingga melahirkan produk pengetahuan.

HASIL & PEMBAHASAN

1. Sengketa hak atas tanah

Kepemilikan hak atas tanah tidak hanya menyangkut jangka waktu kepemilikan yang lama. Harapan seluruh pemilik terkait hak atas tanah ialah tidak terjadi sengketa atas tanah yang dimiliki. Mengingat sengketa atas tanah dapat merugikan para pihak, baik berkaitan dengan biaya, waktu serta terbengkalainya kegiatan atas tanah tersebut.

Sengketa selalu berakibat negatif baik bagi pemilik hak atas tanah atau bagi pihak lain. Situasi ini tidak dapat dibiarkan terlalu lama, penyelesaian sengketa seyogianya segera dilakukan agar kebersamaan, kerukunan dan persatuan selalu terjaga.

a. Sengketa secara umum

Istilah sengketa dikenal dari terjemahan Bahasa Inggris, yaitu *dispute* yang artinya perselisihan. Sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *geding* atau *process*. Yang kemudian di Indonesia dikenal dengan istilah sengketa.

Pengertian sengketa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yaitu sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan daerah yang menjadi rebutan (pokok pertengkaran). Serta dikenal sebagai suatu bentuk pertikaian, perselisihan dan perkara (jika terjadi dipengadilan). (Indonesia, n.d.)

Menurut Ali Achmad Chomzah sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. (Comzah, 2003) Jadi sengketa terjadi karena perbedaan persepsi tentang hak milik sehingga menimbulkan akibat hukum.

Sedangkan menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. (Sarjita, 2005)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016, atas perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, menjelaskan bahwa yang dimaksud sengketa tanah adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga

yang tidak memiliki dampak yang luas.(Peraturan Menteri, 2020) Artinya persengketaan tanah tidak memiliki dampak terhadap golongan atau masyarakat luas. Dampak yang diakibatkan hanya dirasakan oleh para pihak yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.

Dilihat dari pengertian sengketa oleh ahli-ahli tersebut tidak memiliki perbedaan. Mereka sependapat bahwa terjadinya sengketa diakibatkan adanya perselisihan atau perbedaan dalam pandangannya atas suatu objek. Sehingga untuk mempermudah memahami yang dimaksud sengketa menurut ahli diatas terdapat tiga unsur dalam sengketa. Pertama adalah perbedaan pandangan yang menimbulkan akibat hukum, kedua adanya objek sengketa, dan ketiga adalah jalan penyelesaian.

Bahwa sengketa dapat terjadi apabila ada suatu perbedaan atau perselisihan pandangan terhadap sebuah objek, karena hal tersebut maka terjadilah persengketaan. Objek sengketa didefinisikan sebagai benda, baik berupa tanah, maupun sumber daya alam lainnya yang dapat dimanfaatkan dan memiliki nilai jual.(Kehutanan, 2015) Perkembangan zaman saat ini objek sengketa sangat konkrit dan kasat mata, maka makin banyak objek yang disengketakan. Sengketa yang masih kerap terjadi ialah perebutan objek tanah.

Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa diklasifikasikan menjadi tiga golongan yaitu:

- a) Kasus Berat, apabila sengketa melibatkan banyak pihak, memiliki dimensi hukum yang kompleks, berpotensi menimbulkan gejala sosial, ekonomi bahkan politik dan keamanan.
- b) Kasus Sedang, merupakan kasus antara pihak yang memiliki dimensi cukup jelas, dan tidak menimbulkan gejala sosial politik, ekonomi dan keamanan.
- c) Kasus Ringan, merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang bersifat teknis administrative dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian.

2. Tanah sawah dalam hukum agraria.

Kaslan A Tohir menyatakan bahwa pertanian dalam arti sempit merupakan suatu usaha yang meliputi bidang-bidang bercocok tanam, sedangkan dalam arti luas pertanian meliputi bidang perikanan, peternakan, perkebunan, kehutanan, pengelolaan hasil bumi dan dalam bidang pemasaran hasil bumi.(Tohir, 1952) Berdasarkan pendapat Kaslan tentang Tanah sawah termasuk tanah pertanian dikarena pemanfaatannya digunakan sebagai tempat bercocok tanam. Pernyataan tersebut diperkuat secara normatif dalam Perpu Nomor 56 Tahun 1960, bahwa Tanah Sawah termasuk tanah pertanian, sebagai tempat bercocok tanam.

Pengaturan hak milik tanah sawah termasuk objek yang diatur dalam UUPA. Karena mengingat istilah tanah sawah yang dijelaskan oleh Sarwono Hardjowigeno, bahwa tanah sawah merupakan istilah umum seperti halnya tanah hutan, tanah perkebunan, tanah pertanian dan lainnya. Sehingga atas penjelasan istilah tanah sawah, pengaturan tanah sawah termasuk objek yang diatur dalam UUPA dan tidak perlu diatur secara khusus.

Meskipun tidak disajikan secara khusus dalam sub bab tersendiri dalam UUPA, Pasal 4 ayat (1) secara tersirat menjelaskan bahwa Negara atas

kewenangannya dalam mengatur, menentukan dan mengendalikan maka akan ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Lebih luas diterjemahkan bahwa tanah ialah permukaan bumi baik yang tertutup air maupun yang tidak, sepanjang dalam pemanfaatannya secara langsung berkaitan dengan permukaan bumi. Dari pengertian tanah ini dapat diambil kesimpulan bahwa Pasal 4 ayat (1) mengatur pula hak terkait tanah sawah, karena tanah sawah dalam pemanfaatannya berkaitan langsung dengan permukaan bumi sebagai tempat untuk tumbuh.

Kemudian oleh Pasal 10 UUPA dalam pengelolaan tanah pertanian, UUPA mengarahkan kepada petani agar mengerjakan dan mengusahakan sendiri pengelolaan tanah pertaniannya. Amanat tersebut menunjukkan bahwa tanah sawah sebagai salah satu tanah pertanian menjadi objek yang diatur dalam UUPA untuk mengerjakan dan mengusahakan sendiri atas tanah sawah.

Berdasarkan istilah tanah sawah dan kedua pasal dalam UUPA, menjadi jawaban atas pertanyaan pengaturan hak milik tanah sawah dalam UUPA. Bahwa tanah sawah merupakan salah satu istilah umum pertanahan dan termasuk sebagai tanah pertanian akibat pemanfaatannya untuk tempat menanam serta tumbuhnya padi dan palawija. Sehingga tanah sawah menjadi bagian dari objek yang diatur dalam UUPA.

Hak milik atas tanah sawah sebagai tanah pertanian dilakukan pembatasan yang bertujuan untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Pengaturan ini diatur melalui PP No 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Pasal 1 ayat (1) memberi penjelasan bahwa seseorang atau orang dalam satu keluarga hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik milik sendiri atau kepunyaan orang lain yang dikuasainya tidak boleh melebihi 20 hektar.

3. Jual beli secara umum dan syarat sah jual beli tanah.

Jual beli dalam bahasa Arab disebut dengan *al-bay* yang memiliki arti tukar menukar atau saling menukar. Sedangkan jual beli menurut terminologi adalah tukar menukar harta atas dasar suka sama suka. (Mujiatun, 2013)

Jual beli dalam konteks hukum termasuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak kepemilikan barang yang menjadi objek jual beli. Secara umum kegiatan jual beli tunduk pada ketentuan hukum yang diatur dalam Bab V Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada Bab V diatur mengenai pengertian, batasan dan kewajiban penjual dan pembeli. (Bahreysi, 2018)

Kegiatan peralihan hak melalui jual beli merupakan perbuatan yang sengaja dan harus ada kehendak para pihak. Untuk dapat disebut sebagai jual beli perlu adanya nilai tukar tertentu atas objek yang dibeli. Sehingga dalam membuat bukti bahwa telah terjadi jual beli, maka perlu disebutkan objek yang diperjual belikan serta nilai tukar atas pembelian tersebut.

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Secara bersamaan pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai pertukaran. Dengan besaran harga sesuai dengan kesepakatan kedua pihak.

Jual beli tanah umumnya merupakan kegiatan tukar menukar objek tanah dengan uang untuk dialihkan hak milik tanah tersebut. Bahwa dialihkannya suatu hak milik maka telah terjadi hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Sehingga

akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Untuk itu perlu dilakukan pendaftaran peralihan hak milik. Tujuannya sebagai kekuatan hukum bagi pemilik hak yang baru.

Cara yang dapat dilakukan untuk memperoleh kekuatan hukum akibat jual beli tanah ialah harus memenuhi syarat-syarat sah suatu perbuatan hukum, yang terbagi menjadi dua macam:

a. Syarat materil

Syarat materil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perbuatan hukum (jual beli tanah). Syarat materil sangat menentukan keabsahan jual beli tanah, yang harus ada dalam jual beli tanah antara lain (Wairocana, 2018);

a) Penjual

Penjual adalah orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang dijualnya. Perlu adanya kejelasan terkait pemilik atau calon penjual, dalam hal ini tentunya penjual merupakan pemegang hak yang sah atas tanah. Apabila penjual bukan merupakan pemilik sah atas hak tanah, maka jual beli tersebut dapat batal demi hukum. Apabila penjual merupakan perorangan yang telah berstatus keluarga, maka untuk melakukan penjualan hak atas tanahnya diperlukan persetujuan dari kedua pihak (suami dan istri).

b) Pembeli

Merupakan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk melakukan pembelian dalam jual beli tanah. Atas ikatan tersebut pembeli berkewajiban memenuhi pembayaran yang telah disepakati.

c) Objek dan subjek hukum

Objek hukum atas tanah berkaitan dengan hak yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah; Hak milik (pasal 20 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41 UUPA). Untuk itu perlu diperhatikan secara cermat yang berkenaan dengan hak yang ada pada objek tersebut.

Sedangkan subjek hukum yaitu calon pembeli atas tanah. mengingat Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah warga negara Indonesia dan Badan-Badan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.

d) Tanah bebas dari sengketa

Setiap pembeli tentu tidak menginginkan tanah yang dibelinya sedang atau dalam sengketa. Selain itu tanah yang diperjual belikan termasuk hak yang dapat diperjual belikan atau tidak.

Jika salah satu syarat materil diatas tidak terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah atau batal demi hukum. (P. Parlindungan, 1990)

b. Syarat formil

Syarat ini dapat dilakukan apabila syarat materil telah terpenuhi. Sehingga perbuatan hukum jual beli dapat dilangsungkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Atas perbuatan hukum tersebut akan didapat akta jual beli yaitu sebagai syarat jual beli. (Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Hal- Hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT:

- a) Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau diwakilkan pihak kuasa yang sah.
- b) Disaksikan 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi, yang terdapat dalam Pasal 40 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. (Siki, 2014) Paling tidak berumur 18 (delapan belas) tahun/sebelumnya telah menikah, cakap dalam melakukan perbuatan hukum, mengerti Bahasa yang digunakan dalam akta tersebut, dapat membubuhkan tanda tangan, serta tidak memiliki hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa batas deajat dan garis kesamping dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- c) Sebelum PPAT membuat Akta jual beli, yang perlu dilakukan PPTA yaitu meminta penjual dan pembeli mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK) dan Sertifikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan.
- d) Setelah akta dibuat, PPAT berkewajiban menyampaikan akta yang dibuatnya. Serta disampaikan juga dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan Pendaftaran.

Apabila pembuatan akta jual beli tidak mengindahkan syarat keabsahannya seperti syarat tanahnya tidak ada, perjanjian tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dan jika syarat subjektif dilanggar oleh para pihak maka akta tersebut akan batal demi hukum. (Budiono, 2007)

A. Jual beli tanah menurut kitab undang-undang hukum perdata.

Mengacu ketentuan KUHPdt, jual beli merupakan suatu perjanjian. (Subekti, 1984) Pengertian jual beli dalam KUHPdt di jelaskan pada Pasal 1457. Bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli untuk mengikat diri, bagi penjual mengikat diri untuk menyerahkan hak miliknya kepada pembeli dan bagi pembeli mengikat dirinya untuk membayar harga barang tersebut. Jual beli seketika dianggap telah terjadi, apabila para pihak menyepakati barang dan harganya. Meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan dan atas pembayaran barang tersebut juga belum dibayar.

Secara yuridis jual beli Hak Milik atas tanah berdasarkan Pasal 1457 KUHPdt belum sepenuhnya dimiliki pembeli. Bahkan setelah pembayaran dilakukan dan penguasaan secara fisik sudah diserahkan, Hak Milik atas tanah belum terjadi perubahan. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) kepada pembeli, yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPdt.

Penyerahan terhadap benda tidak bergerak dalam Pasal 616 dan 620 KUHPdt dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan. Pengumuman tersebut dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap. Hal ini perlu dilakukan karena ketentuan pada Hukum Perdata merupakan Hukum Perjanjian, bukan merupakan Hukum Tanah. (Harsono, 2008a)

Bahwa dalam KUHPdt disebutkan syarat sah suatu perjanjian atau perikatan jual beli yaitu melalui Pasal 1320. Terdapat 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian jual beli sebagai berikut;

- a) Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian jual beli.

- b) Kecakapan bertindak para pihak dalam melakukan perjanjian jual beli.
- c) Adanya suatu hal tertentu.
- d) Serta adanya suatu sebab yang halal.

Selain itu dalam Pasal 1458 KUHPdt, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak setelah mereka sepakat terkait kebendaan dan harganya. Meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan dan atau harganya belum dibayarkan. Dengan ketentuan demikian jual beli dianggap telah terjadi meskipun belum ada penyerahan atas suatu objek dan harga yang diperjanjikan.

Perbuatan hukum antara jual beli dan pemindahan hak milik akibat dari jual beli dalam KHUPdt merupakan 2 (dua) perbuatan yang berbeda. Setelah dilakukan perbuatan hukum jual beli maka suatu hak milik masih diperlukan pemindahan hak. Oleh karena keduanya merupakan perbuatan hukum yang berbeda maka keduanya harus dilaksanakan. (Sahat H.M.T Sinaga, 2007)

Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut baru beralih kepada si pembeli apabila telah dilakukan Penyerahan Yuridis (*juridische levering*). Yaitu dilakukan dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT. (Sahat H.M.T Sinaga, 2007) Keberadaan akta tersebut menjadi bukti tertulis sebagai alat pembuktian telah terjadi suatu peralihan hak milik serta menjadi dasar peralihan hak milik. (Harsono, 2008a)

B. Jual beli tanah menurut hukum agraria.

UUPA tidak menjelaskan secara eksplisit yang dimaksud jual beli tanah. Namun secara tersirat dalam Pasal 26 UUPA memberikan arahan bahwa kegiatan jual beli, hibah, wasiat, pemberian menurut adat ataupun kegiatan lain yang menghendaki adanya pemindahan hak milik akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Meskipun hingga saat ini peraturan yang dimaksud dalam pasal tersebut belum pernah ada.

Meski belum diatur lebih lanjut terkait jual beli hak milik atas tanah dalam Peraturan Pemerintah, UUPA telah memberikan arahan melalui Pasal 5. Dijelaskan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat yang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat ialah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan tanah untuk selama-lamanya. (Sahat H.M.T Sinaga, 2007) Jual beli dalam Hukum Adat umumnya tidak mengenal adanya penyerahan yuridis seperti dalam KUHPdt. Jual beli tanah dalam Hukum Adat adalah penyerahan Hak Milik atas tanah yang telah disepakati harga dan pada saat yang sama akan dilakukan pembayaran penuh kepada penjual. (Harsono, 2008a) Jual beli berdasarkan Hukum Adat dilakukan dengan prinsip Tunai, Terang dan Riil.

Penggunaan Hukum Adat sebagai Hukum Tanah Nasional di perkuat dalam pernyataan Pasal 58 UUPA. Selama peraturan pelaksana undang-undang belum terbentuk, maka peraturan yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam didalamnya dan hak-hak atas tanah tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUPA. Hukum Adat yang dimaksud dalam UUPA adalah hukum asli rakyat pribumi, yang berbentuk hukum tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan, kekeluargaan serta di ikuti oleh suasana keagamaan. (Harsono, 2008b)

Kedua pasal dalam UUPA tersebut menyatakan bahwa Hukum Adat digunakan sebagai pelengkap sebelum adanya peraturan pelaksana yang tertulis. Sehingga meski belum diatur secara jelas, Jual beli hak milik atas tanah dapat menerapkan prinsip Hukum Adat. Karena Hukum Agraria Nasional atau UUPA didasari oleh Hukum Adat.

Jual beli dalam hukum adat memiliki sifat tunai, terang dan riil. Sifat Tunai diartikan bahwa ada pembayaran sejumlah uang (*Cash*) baik sepenuhnya atau sebagian dari hasil kesepakatan penjual. Sedangkan Terang diartikan bahwa kegiatan jual beli tanah benar-benar dilakukan dihadapan umum (Kepala Adat atau Kepala Desa atau Pejabat Pembuat Akta Tanah). Riil artinya ada penyerahan hak serta ada surat peralihan hak yang ditandatangani oleh penjual, pembeli dan dua orang saksi.

4. Tata cara jual beli tanah.

Selain harga, lokasi dan kondisi, yang tidak kalah penting ialah prosedur jual beli tanah yang sah menurut hukum. Prosedur dalam perbuatan hukum jual beli tanah yaitu;

a. Melakukan penelitian dokumen tanah yang merupakan dalam objek jual beli

Penelitian ini terkait keabsahan data sehingga dapat dipastikan tanah tidak dalam sengketa, dijamin, atau telah disita. Dapat dilakukan pengecekan pada kantor pertanahan, dengan menyamakan data yang ada di sertifikat dengan data pada buku tanah di kantor pertanahan.

b. Wewenang penjual dan pembeli

Tidak hanya berkaitan dengan kesepakatan harga. Kesepakatan juga terkait dengan wewenang pihak penjual apabila tanah yang menjadi objek jual beli termasuk harta bersama (suami dan istri). Maka keduanya perlu membuat surat persetujuan bersama dan perlu melakukan penandatanganan Akta Jual Beli.

Begitupun dengan pembeli, harus berwenang menjalankan jual beli. (Effendi Perangin, 1990) Seperti seseorang yang berada dalam pengampunan, anak dibawah umur. Hal ini perlu diperhatikan agar jual beli yang telah terjadi tidak dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berwenang.

c. Penyelesaian Pajak

Penjual dan pembeli ditanggung biaya pajak. Bagi penjual diberikan kewajiban untuk membayar PPh, sedangkan pembeli membayarkan pajak BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain itu perlu diperhatikan pula biaya PPAT yang dapat ditanggung bersama.

d. Pelaksanaan pemindahan hak tanah

Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 menerangkan bahwa pemindahan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT. Sebagai akta outentik yang dapat dipertanggung jawabkan. Dengan turut menghadirkan penjual, pembeli dan saksi. (Effendi Perangin, 1990)

e. Melakukan pendaftaran

Pendaftaran tanah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan suatu upaya administrasi kenegaraan, bagian dari mekanisme pemerintah untuk merekam atau mencatat hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Upaya ini dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah. (Harsono, 2008a)

Pendaftaran tanah melalui kegiatan jual beli yaitu penggantian kepemilikan dalam bukti sertifikat atas nama pemilik yang baru. Proses ini dilakukan di kantor pertanahan, dengan melengkapi dokumen penjual dan pembeli.

Tata cara jual beli tanah dilakukan untuk mengantisipasi timbulnya akibat hukum dari kegiatan jual beli yang tidak benar. Karena jual beli tanah yang tidak sesuai tata cara dapat menimbulkan sengketa, bahkan dapat membatalkan jual beli. Sehingga perlu diperhatikan tata cara jual beli tanah yang benar, agar tidak menimbulkan sengketa dan batalnya jual beli tanah.

5. Jual beli tanah sawah.

Pemanfaatan tanah sawah sebagai tempat bercocok tanam menjadikan tanah ini tergolong sebagai tanah pertanian. Selain itu keberadaan tanah sawah yang sangat bernilai dalam pemenuhan pangan, menjadikan Pemerintah serius dalam melindungi kelestariannya.

Untuk menjaga pemenuhan pangan, Pemerintah mengatur dalam PP No 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Penetapan ini sebagai tindak lanjut dari Pasal 17 UUPA. Yang bertujuan membangun masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Pasal 1 PP No 56 Tahun 1960 menjelaskan bahwa yang ditentukan luas maksimum tanah sawah tidak hanya tanah-tanah miliknya sendiri. Tanah kepunyaan orang lain yang dikuasai dengan hak gadai, hak sewa juga dihitung sebagai tanah miliknya. Penetapan maksimum pada Pasal 1 memakai dasar keluarga. Sehingga diartikan bahwa seberapa luas tanah yang dikuasai oleh anggota suatu keluarga.

Jumlah anggota keluarga paling banyak 7 orang untuk maksimum luas tanah. Jika jumlah keluarga tersebut melebihi 7 orang maka setiap selebihnya ditambah 10%. Tapi jumlah tambahan tersebut tidak diperkenankan lebih dari 50%. Jumlah tanah yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar dan minimum 2 hektar. Sehingga dapat diartikan setiap petani sekeluarga minimal memiliki tanah pertanian 2 hektar dengan batas maksimal 20 hektar.

Berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah pertanian Pasal 9 melarang, apabila pemindahan hak dapat mengakibatkan luas tanah kurang dari 2 hektar. Meskipun larangan ini tidak berlaku bagi penjual yang memiliki tanah kurang dari 2 hektar. Sehingga apabila melakukan pemindahan hak yang tanahnya kurang dari 2 hektar dan dijual sekaligus maka diperbolehkan.

Jika ketentuan tersebut tidak diindahkan maka akan dilakukan hukuman pidana pelanggaran. Pasal 10 ayat (3) menyebutkan apabila pemindahan yang melanggar aturan telah terjadi maka pemindahan tersebut batal demi hukum, dan tanah yang bersangkutan jatuh pada Negara tanpa hak ganti kerugian.

Pasal 9 ayat (1) PP No 56 Tahun 1960 juga menjelaskan pemindahan yang diperbolehkan yaitu pembagian waris. Sedangkan pemindahan hak melalui jual beli, sewa, gadai, hibah, wakaf tidak diperbolehkan. Untuk itu apabila pemindahan hak selain pembagian waris, pemindahan tersebut batal demi hukum.

Dalam kegiatan jual beli tanah sawah perlu memerhatikan PP No 56 Tahun 1960. Agar tanah sawah yang dimiliki tidak dibatalkan dan tidak jatuh kepada Negara. Penjatuhan hak kepada Negara tersebut karena sebagai penguasa tertinggi untuk mengatur, menentukan dan merencanakan atas bumi, air serta ruang angkasa.

KESIMPULAN

1. Tanah sawah merupakan istilah umum seperti tanah hutan dan tanah perkebunan. Secara normatif tanah sawah tergolong sebagai tanah pertanian. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 1 PP No.56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Bahwa tanah sawah merupakan tanah pertanian yang digunakan sebagai tempat bercocok tanam.
2. Pengaturan hak milik tanah sawah diatur dalam UUPA. Karena UUPA merupakan peraturan yang mengatur hak tanah secara umum. Hal ini merujuk pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, bahwa Negara atas kewenangannya dalam mengatur, menentukan dan mengendalikan akan ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.
3. Tanah sawah sebagai tanah pertanian diwajibkan untuk mengusahakan sendiri pengelolaan tanahnya. Hal ini merujuk Pasal 10 ayat (1) UUPA yang mewajibkan setiap orang atau badan hukum yang memilik tanah pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif.
4. Tanah sawah tergolong sebagai tanah pertanian, sehingga pembatasan penguasaan kepemilikan diatur dalam PP No.5 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Pembatasan maksimal 20 hektar dan minimal 2 hektar.
5. Merujuk pada Pasal 1320 KUHPdt Proses jual beli tanah yang sah adalah adanya kesepakatan tentang harga dan kecakapan para pihak. Proses jual beli dilakukan secara tunai, terang dan riil. Hal ini merujuk pada Hukum Adat yang menjadi pembentuk Hukum Tanah Nasional. Penggunaan Hukum adat dalam UUPA didasari oleh Pasal 5 dan Pasal 58. Bahwa kedua pasal menjelaskan apabila belum diatur lebih lanjut terkait pelaksanaan UUPA, maka hukum yang dipakai adalah Hukum Adat.
6. Jual beli tanah diwajibkan untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Akta tersebut berguna untuk mengurus pendaftaran balik nama sertifikat. Hal ini dijelaskan dalam Pasal Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
7. Proses jual beli sah secara hukum apabila terpenuhi syarat materiil. Bertaikat dengan kaidah yang mengatur kewenangan dan kecakapan para pihak, serta dipenuhinya syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli.
8. Keabsahan jual beli tanah sawah sama dengan jual beli tanah secara umum. Hal ini didasarkan atas UU No.5 Tahun 1960 (UUPA), bahwa sebagai peraturan dasar pertanahan yang mengatur tanah secara umum.
9. Jual beli tanah sawah dilakukan pembatalan apabila dapat menyebabkan berkurangnya batas minimal kepemilikan tanah pertanian. Hal ni diatur melalui Pasal 9 PP No.56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

SARAN

1. Perbuatan perjanjian jual beli tanah sawah sebaiknya dilakukan dihadapan PPAT. Tujuannya yaitu agar pihak yang membuat perjanjian jual beli dapat terlindungi serta agar mendapat konsultasi hukum yang bermanfaat dalam kegiatan jual beli tersebut.

2. Proses jual beli harus diperhatikan, hal ini dimaksudkan untuk menghindari kemungkinan kemungkinan buruk terjadi. Seperti dapat dibatalkan oleh hukum akibat jual beli yang tidak sesuai dengan peraturan hukum.
3. Jual beli tanah sawah harus memenuhi syarat materiil dan formil. Tujuannya yaitu agar jual beli tidak menimbulkan sengketa. Sehingga tidak merugikan para pihak.
4. Jual beli tanah sawah perlu memperhatikan Pasal 9 PP No.56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Hal ini agar kegiatan jual beli tidak batal demi hukum dan tidak merugikan para pihak.

REFERENCES

- Bahreysi, B. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Jual Beli Secara Online. *De Lega Lata*, 3, 1. <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/viewFile/3157/2873>
- Budiono, H. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Kenotariatan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Comzah, A. A. (2003). *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Prestasi Pustaka.
- Effendi Perangin. (1990). *Praktek Jual Beli Tanah* (2 ed.). Rajawali.
- Harsono, B. (2008a). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1. In *Edisi revisi*. Jakarta: Penerbit Djambatan (12 ed.). Universitas Trisakti.
- Harsono, B. (2008b). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya* (revisi). Universitas Trisakti.
- Indonesia, K. B. B. (n.d.). *Sengketa*. KKBI Web.
- Kehutanan, K. L. H. dan. (2015). *Analisis Gaya Bersengketa*. elearning.menlhk.go.id. https://elearning.menlhk.go.id/pluginfile.php/900/mod_resource/content/1/pendahuluan.html
- Klasifikasi, M. D. A. N., Hardjowigeno, S., Subagyo, H., & Rayes, M. L. (1950). *1. Morfologi Dan Klasifikasi Tanah Sawah*. 1–28.
- Mujiatun, S. (2013). JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF ISLAM : SALAM DAN ISTISNA'. *Riset Akuntansi dan Bisnis*, 13.
- P. Parlington. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Parnata, A. (2010). *Meningkatkan hasil panen dengan pupuk organik*. AgroMedia Pustaka. Bandung. PT Agro Media Pustaka. https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=HXNt8hyCij0C&oi=fnd&pg=PA9&dq=limbah+wortel+limbah+kubis+limbah+sayuran+bioetanol+kandungan&ots=mNV91u-wLB&sig=_cdljR8JC_9a4MwsXv9yaVTtjYM
- Peraturan Menteri, N. 12 T. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. peraturan.bpk.go.id. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/210603/permen-agrariakepala->

bpn-no-21-tahun-2020

- Sahat H.M.T Sinaga. (2007). *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Pustaka Sutra.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (2020 ed., Vol. 4). Kencana. <http://e-journal.uajy.ac.id/20347/3/HK120562.pdf>
- Sarjita. (2005). *Teknik dan strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Tugujogja Pustaka.
- Siki, R. M. (2014). *Kelayakan Saksi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/10560/7571>
- Subekti. (1984). *Hukum Perjanjian* (9 ed.). PT Intermedia.
- Syarif, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia.
- Tohir, K. (1952). *Pengertian Ilmu Pertanian*. academia. https://www.academia.edu/15682863/Pengertian_Ilmu_Pertanian
- Wairocana, N. K. D. A. dan I. G. N. (2018). Legalitas Jua Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Kertha Semaya*, 6. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/38337/23261>