

ANALISIS HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DENGAN LELANG

Silvia Oktarina Hadi / Dadin Eka Saputra / Fathan Ansori

**UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN (UNISKA)
Email: silviaoktarinah4di@gmail.com**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum tentang peralihan hak atas tanah akibat jual beli dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap peralihak atas tanah akibat jual beli dengan lelang. Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan jenis penelitian hukum normatif berupa penelitian kepustakaan yang menggunakan 3 bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian hukum ini menitikberatkan pada studi kepustakaan yang berarti akan lebih banyak menelaah dan mengkaji aturan-aturan hukum yang ada dan berlaku. Hasil penelitian Peralihan Hak milik atas tanah baik secara langsung maupun yang tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya kepada negara. Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yaitu "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Hak milik atas tanah yaitu sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara dan rakyat indonesia sebagai masyarakat agraria. Sebelum berlakunya UUPA yaitu hukum tanah di indonesia bersifat dualisme, yang artinya selain diberlakukannya hukum adat yang bersumber dari hukum adat, dan berlakunya Peraturan-Peraturan tanah yang berdasarkan atas hukum perdata barat yang dinamakan Hak Eigendom. Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sangat penting sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah, maka UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Hak-hak atas tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli,hibah, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, dalam hal ini pada hakekatnya jual beli merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah kepada pihak pembeli tanah dari pihak penjual tanah. Fungsi tanah memiliki nilai ekonomis, dimana kepemilikan tanah tersebut dapat dijadikan sebagai agunan di bank dalam hal pemilik tanah megalami kekurangan modal dalam usaha, sehingga disini fungsi tanah sebagai jaminan apabila Debitor tidak dapat melaksanakan kewajiban utang-piutang dalam hal pembayaran kredit maka tanah tersebut dapat dilakukan jual beli secara lelang. Berdasarkan UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 menyebutkan bahwa Pengertian dari Hak Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada

hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang akibat hukumnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kata kunci : *Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Dengan Lelang.*

ABSTRACT

This study aims to determine the legal arrangements regarding the transfer of land rights due to buying and selling and to find out the legal consequences of the transfer of land due to buying and selling by auction. The type of research in writing this thesis is carried out with normative legal research in the form of library research using 3 legal materials, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. This legal research focuses on literature study, which means it will study more and examine the existing and applicable legal rules. The results of the study The transfer of ownership rights to land, either directly or indirectly to foreigners, to someone who has dual citizenship or to a legal entity that is not appointed by the government, is null and void because the law and the land are given to the state. The transfer of land rights is regulated in Article 20 paragraph (2) of Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, namely "Property rights can be transferred and transferred to other parties." Property rights to land, namely as one type of property rights, are very important for the state and the people of Indonesia as an agrarian society. Prior to the enactment of the UUPA, land law in Indonesia was dualism, which meant that apart from the implementation of customary law originating from customary law, and the enactment of land regulations based on western civil law, called Eigendom Rights. Legal certainty in the transfer of land rights is very important as a result of the sale and purchase of land, the UUPA is required to register the transfer of rights due to the sale and purchase. Land rights can be obtained by buying and selling, grants, exchange, entry into the company, in this case essentially buying and selling is one way of transferring land rights to the land buyer from the land seller. The function of land has economic value, where the ownership of the land can be used as collateral in the bank in the event that the land owner experiences a lack of capital in the business, so here the function of land is as collateral if the debtor is unable to carry out his debt obligations in terms of credit payments, the land can be carried out. buying and selling by auction. Based on Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land, as regulated in Article 1 point 1, it is stated that the definition of Mortgage Rights on land and objects related to land, hereinafter referred to as Mortgage Rights, is collateral rights imposed on land rights as referred to in the UUPA, including or not including other objects whose legal consequences are an integral part of the land, for the settlement of certain debts, which gives priority to certain creditors over other creditors.

Keywords: *Transfer of Land Rights Due to Sale and Purchase by Auction*

PENDAHULUAN

Adapun cara peralihan ataupun penyerahan hak atas tanah yang dapat dilakukan dengan balik nama yaitu penyerahan dengan obligatoir. Penyerahan obligatoir yaitu suatu perjanjian dengan kata sepakat yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Maka hak atas tanah tersebut akan beralih mulai dilakukan dengan penyerahan, hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap perubahan bertujuan mengalihkan hak atas tanah, bila ternyata dilakukan dengan balik nama maka hak tersebut belum beralih. Isi Pasal 584 KUH Perdata di atas bila dihubungkan dengan UUPA No 5 Tahun 1960 dan Staatblad 1843 No 27 mengenai tata cara balik nama peralihan hak milik atas tanah suatu barang tentu masih banyak permasalahan di kalangan masyarakat baik penduduk asli maupun pendatang.

Mengingat kondisi pertanahan yang masih relatif masih banyak yang belum melakukan balik

nama terhadap peralihan hak milik atas tanah, maka penulis merasa tertarik untuk meneliti tentang pelaksanaan balik nama hak milik atas tanah melalui lelang ditinjau menurut PP No 24 Tahun 1997.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan suatu penelitian ilmiah jelas harus menggunakan metode sebagai ciri khas keilmuan. Metode mengandung makna sebagai cara mencari informasi dengan terencana dan sistimatis. Langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada batasan-batasan yang tegas guna menghindari terjadinya penafsiran yang terlalu luas.¹

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma dan penelitian ini memerlukan bahan hukum sebagai data utama.

2. Sifat Penelitian

Sedangkan sifat penelitian yang penulis pergunakan adalah

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV. Rajawali), hal. 27

penelitian yang bersifat deskriptif *analitis* dalam pengertian semua bahan hukum yang penulis dapatkan akan digambarkan dan diuraikan kemudian dianalisa.

3. Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu berupa peraturan perundang-undangan seperti:²
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok Agraria.
- b. Bahan hukum sekunder adalah yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi buku, hasil penelitian, pendapat hukum, dokumen-dokumen lain yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan pengertian terhadap bahan hukum primer dan sekunder, meliputi kamus-kamus hukum atau kamus bahasa lain.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.

Untuk menjawab permasalahan yang ada Peneliti melakukan pengumpulan bahan hukum melalui studi dokumen (studi kepustakaan) meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yakni dengan cara melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, catatan hukum, hasil-hasil karya ilmiah dan bahan bacaan/literatur yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum dalam bentuk buku, artikel, jurnal dan hasil penelitian yang ada kaitannya perjanjian jual beli tanah.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli

²Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 116

Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia, karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata dan tetap menjaga kelestariannya.³

Di samping itu, tanah mempunyai nilai yang tinggi, disebabkan hak atas tanah mempunyai 3 komponen penting, yaitu :

1. Komponen penting pertama adalah Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik/pemakainya, di samping tanah memberi harapan di masa depan untuk

menghasilkan pendapatan, produksi dan jasa.

2. Komponen penting kedua adalah kurangnya *supply*, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tetap, tidak sesuai dengan penawarannya.

Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.⁴

B. Akibat Hukum Terhadap Peralihan hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Dengan Lelang

Hukum Agraria merupakan salah satu dari materi hukum yang secara langsung terkait sekali dengan penghidupan setiap individumasyarakat serta tata kehidupan masyarakat Indonesia yang sampai saat ini masih sangat tergantung kepada kegiatan-kegiatan serta usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraria, sehingga tanah

³ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Penerbit Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1

⁴ Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanian*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1983, hlm.16

merupakan salah satu dari objek Agraria yang merupakan tumpuan serta pengharapan bagi setiap individu masyarakat guna melangsungkan tata kehidupannya yang sejahtera.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menjelaskan “bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” maka dengan penjelasan tersebut telah dengan gamblang menjelaskan tentang hakekat dari isi bumi yang ada adalah untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat dan Negara hanya menguasainya saja tidak berarti memiliki dari hak tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia, karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di

kalangan masyarakat Indonesia dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata dan tetap menjaga kelestariannya. Peralihan Hak atas tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan Hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan Hukum kepada orang lain atau badan Hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum. Peristiwa hukum terjadi karena adanya waris sedangkan perbuatan hukum terjadi karena adanya : jual-beli, hibah dan tukar menukar. Hak milik dapat diartikan menjadi hak terkuat dan terpenuh, artinya terkuat adalah hak milik terhadap tanah lebih kuat terhadap hak

atas tanah yang lain. Tidak terbatas waktu, lebih mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan susah di hapus. Terpenuhi artinya hak milik terhadap tanah memberi wewenang pada pemilik paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas jika dibandingkan hak atas tanah yang lain. Peralihan Hak milik atas tanah baik secara langsung maupun yang tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya kepada negara, artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasi langsung oleh Negara. Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok

Agraria, yaitu "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Hak milik atas tanah yaitu sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, yang artinya selain diberlakukannya hukum adat yang bersumber dari hukum adat, dan berlakunya Peraturan-Peraturan tanah yang berdasarkan atas hukum perdata barat yang dinamakan Hak *Eigendom*. Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah sangat penting sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah, maka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

2. Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai

peran amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Fungsi tanah sebagai sumber ekonomi, masyarakat dapat mempergunakan tanah tersebut untuk ditempati sebagai rumah tinggal atau dapat juga dipergunakan untuk lahan pertanian sehingga dapat menghasilkan hasil tani yang jika dijual dapat mendatangkan uang, dan yang tidak kalah penting lagi adalah kepemilikan tanah tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan di perbankan. Hak-hak atas tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, dalam hal ini pada hakekatnya jual beli merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah kepada pihak pembeli tanah dari pihak penjual tanah.

Proses jual beli atas tanah tersebut dibedakan menjadi dua cara yaitu : penjualan secara umum dan penjualan khusus secara lelang yang dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Dengan cara jual beli tersebut kepemilikan hak atas tanah dapat beralih dari seseorang kepada orang lain berdasarkan persyaratan perjanjian yang diatur dalam Undang-undang yang berlaku. Fungsi tanah memiliki nilai ekonomis, dimana kepemilikan tanah tersebut dapat dijadikan sebagai agunan di bank dalam hal pemilik tanah mengalami kekurangan modal dalam usaha, sehingga disini fungsi tanah sebagai jaminan apabila Debitor tidak dapat melaksanakan kewajiban utang-piutang dalam hal pembayaran kredit maka tanah tersebut dapat dilakukan jual beli secara lelang. Dalam jual beli

terhadap jaminan yang dijadikan agunan di perbankan, biasanya pihak Kreditor memberikan kesempatan kepada Debitor untuk menjual sendiri agunan atau barang milik debitor sehingga dapat menutup kewajiban debitor di perbankan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1angka 1menyebutkan bahwa Pengertian dari Hak Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda

lain yang akibat hukumnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

B. Saran

1. Terkait dengan ketentuan hukum peralihan hak atas tanah pada dasarnya sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok Agraria, akan tetapi kedepan harapannya masih perlunya perubahan terhadap undang-undang ini yang mana harus mepmerjelas lagi terkait dengan perialihan hak atas tanah agar kiranya tidak adanya kekaburan hukum.
2. Terkait dengan akibat hukum terhadap ketentuan hukum peralihak atas tanah akibat jual beli dengan lelang sebagaimana yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 Tentang Peraturan Dasar pokok Agraria yang mana mempertajam lagi pengaturan hukum terkait dengan kedudukan jual beli tanah dengan cara lelang yang mana harus adanya perubahan terhadap undang-undang ini agar lebih mempunyai nilai kepastian hukum yang berkeadilan dan dapat meminimalisir sengketa jual beli tanah akibat lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Soejono. 1998, *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan hak atas tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Sunggono, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers
- Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- C.S.T. Kansil, 1986, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta; Balai Pustaka
- Effendie, Bachtiar. 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung,: Alumni,
- Hadikusuma, Hilman. 1993, *Hukum Waris Adat*, Cipta Aditya Bhakti Bandung
- Harsono, Budi. 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Hartanti Sulihandari, Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta: Dunia Cerdas, 2013.
- Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pustaka Mahardika, 2010. Indonesia, *Undang-*

- Undang Dasar RI Tahun 1945.*
- Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1989, *Filsafat Hukum, Mashab dan Refleksinya*, Bandung: Remadja Karya, Bandung
- Parlindungan, AP. 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung: Alumni
- Perangin, Effendi. 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Philipu M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu
- R. Abdoel Djamali, 1993, *“Pengantar Hukum Indonesia “*, Jakarta, Rajawali Press
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Urip Santoso, Dr, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1996.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.\
- Sutopo, HB, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press, 1999. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Satjipto Rahardjo. 1983, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni
- Soerjono Soekanto, 1980, *Sosiologi hukum dalam masyarakat*, (Jakarta: Rajawali)

------. 1982. *Kesadaran
Hukum dan Kepatuhan Hukum.*

Jakarta: Rajawali Pers

Sudikno Mertokusumo, 2003,
Mengenal Hukum,
Yogyakarta: Liberty

Wahyu Wagiman, dkk, 2007, *Naskah
Akademis dan
Rancangan Peraturan
Pemerintah Tentang
Pemberian Kompensasi
dan Restitusi serta
Bantuan Bagi Korban,*
Jakarta: ICW)