

## **Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin**

**ROSMIDAH**

[rose\\_andy64@yahoo.co.id](mailto:rose_andy64@yahoo.co.id)

**RIFDA MARSALL AQILA**

[rifdaaqila41@gmail.com](mailto:rifdaaqila41@gmail.com)

**Fakultas Hukum, Universitas Jambi**

### **Abstract**

*The purpose of this study was to find out and analyze the implementation of the transfer of land rights, constraints, and legal consequences of the transfer of land rights in Bumi Kencana Village, Sungai Lilin District, Musi Banyuasin Regency. This research is an empirical juridical research using primary data and secondary data as well as qualitative analysis. The results of the study show that the transfer of land rights in Bumi Kencana Village is generally carried out by way of buying and selling and grants according to custom and it is recognized that the transfer of land rights is only carried out before the Village Head, Neighboring Units, Sellers and Buyers, and Boundary Witnesses. Tanah Bumi Kencana Kec. Sungai Lilin Kab. Musi Banyuasin has a land area of 25,043,978 Ha, while those with certificates are 12,125,000 Ha. The people of Bumi Kencana Village usually make customary transitions because it has become commonplace among the community, in general, transferring land rights in a customary way is only legal in adat, but not legal because there is no legal certainty.*

**Keywords:** *Transfer of Land Rights, Buying and Selling Law.*

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah, kendala, dan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder serta analisis kualitatif. Hasil penelitian bahwa peralihan hak atas tanah di Desa Bumi Kencana umumnya dilakukan dengan cara jual beli dan hibah secara adat dan diakui peralihan hak atas tanah hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa, Rukun tetangga, Pihak Penjual dan pembeli, serta Saksi Batas. Tanah Bumi Kencana Kec. Sungai Lilin Kab. Musi Banyuasin memiliki luas tanah sebesar 25.043.978 Ha, sedangkan yang memiliki sertifikat sebanyak 12.125.000 Ha. Masyarakat Desa Bumi Kencana biasanya melakukan peralihan secara adat karena sudah menjadi hal yang lumrah dikalangan masyarakat, pada umumnya melakukan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara adat hanya sah dalam adat, tetapi tidak sah dengan hukum karena tidak adanya kepastian hukum.

**Kata Kunci:** Peralihan Hak Atas Tanah, Hukum Jual Beli

## A. Pendahuluan

Bangsa Indonesia sebagai negara agraris yang sebagian besar penduduknya bergantung pada lahan pertanian baik untuk bercocok tanam maupun bercocok tanam. Oleh karena itu dalam kaitannya dengan tanah, dalam hal ini tanah dianggap sangat penting bagi kelangsungan kehidupan masyarakat di Indonesia.<sup>1</sup> Tanah memiliki kualitas yang begitu penting dalam kehidupan manusia karena bumi identik dengan kelangsungan hidup manusia, dimana segala kebutuhan kelangsungan hidup manusia berasal dari bumi.<sup>2</sup>

Bahwa *judex factie* (kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi untuk memeriksa fakta-fakta dan bukti-bukti yang berhubungan dengan perkara yang sedang diadili), hanya menilai bukti surat yang diajukan termohon kasasi tanpa sedikitpun mempertimbangkan apakah bukti-bukti termohon kasasi tersebut didukung dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan. Karenatidak satu orang saksipun yang diajukan olehtermohon kasasi yang mengetahuitentang asal-usul tanah sengketa.

Terjadinya masalah tanah seringkali disebabkan oleh kenaikan nilai tanah dari waktu ke waktu. Hak atas tanah dan pengalihannya merupakan salah satu penyebab perselisihan dalam masyarakat. Beberapa masalah pertanahan tersebut antara lain disebabkan oleh peraturan pertanahan yang tidak memadai dan kurangnya pemahaman tentang UUPA dan peraturan pelaksanaan lainnya.

Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan isi pasal tersebut diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 9 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap warga negara Indonesia, baik laki laki maupun perempuan, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah dan memperoleh manfaat dan keistimewaan bagi dirinya maupun keluarganya. Ini berarti bahwa UUPA mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah dalam aspek legalitas tanah dan aspek pemanfaatan tanah secara ekonomi. Dengan melakukan pengaturan legalitas tanah dan pemanfaatan tanah secara

---

<sup>1</sup> I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, Luh Putu Suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat", *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol 1 No. 2, 2020, hal. 213-214.

<sup>2</sup> I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, Luh Putu Suryani, „Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat“, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol 1 No. 2, 2020, hal. 213-214.

ekonomi diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat, manfaat yang dirasakan bisa secara langsung maupun tidak langsung atau efek berganda (multiplier effect).<sup>3</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kepada pemegang hak wewenang untuk menggunakan dan menikmati tanah yang menjadi haknya. Subyek hukum hak atas tanah adalah orang dan badan hukum. Badan hukum berhak untuk menggunakan properti yang relevan. Subyek hukum pertanahan adalah permukaan bumi dan tubuh bumi, air dan ruang di atasnya dalam batas-batas tertentu. Pemilik hak atas tanah telah diberikan hak untuk menggunakan hak atas tanah, tetapi pemegang hak juga dibatasi oleh undang-undang.<sup>4</sup>

Dalam jual beli tanah, ada dua aturan dasar yang harus diperhatikan, yaitu proses transaksi dan validitas sertifikat. Proses jual beli tanah tidak boleh lepas kendali. Semua prosedur transaksi harus dilakukan di depan pejabat pemerintah atau yang biasa dikenal dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di daerah yang belum memiliki PPAT, Camat dapat bertindak sebagai PPAT sementara. Hal ini ada dalam Keputusan Pemerintah (PP) No. 37 Tahun 1998, Pasal 1(2), yang menyatakan: „PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk memenuhi kewajiban PPAT dengan bertindak sebagai PPAT - surat ke tempat yang jumlah PPAT-nya tidak mencukupi”. Peralihan hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru dengan cara pengalihan atau pengalihan. Pengalihan hak atas tanah di Indonesia pada Undang-Undang Peraturan Pokok Pertanian (UUPA) No. 5 Tahun 1960 untuk pertama kalinya didasarkan pada pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 37(1) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pemerintah Republik Indonesia menyatakan:

*“Peralihan hak atas tanah dan kepemilikan atas apartemen melalui jual beli, pertukaran, hadiah, bergabung dengan perusahaan dan tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan pengalihan hak, kecuali pengalihan hak melalui lelang, dapat didaftarkan hanya jika mereka disertifikasi dengan dokumen Undang-undang Negara Yang Berwenang (PPAT), yang dibuat oleh otoritas yang menyetujui sesuai dengan peraturan yang berlaku.”*

Jenis penelitian yang digunakan dalam karya ini adalah penelitian hukum empiris.

---

<sup>3</sup> San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, dan Busyra Azheri, “Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya”, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol 6 No. 2, 2020, hal 239.

<sup>4</sup> Muhammad Irvan, Kurnia Warman, Sri Arnetti, „Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran”, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Vol 4 No. 2, 2019, hal. 149-150.

Metode penelitian hukum empiris adalah metode penelitian hukum yang bertujuan untuk melihat hukum dalam arti sebenarnya dan mempelajari fungsinya dalam masyarakat.

Untuk memperoleh data dalam penulisan artikel ini, penulis melakukan penelitian dengan cara, yaitu :

- a. Wawancara adalah komunikasi langsung antara peneliti dengan subjek atau responden. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik wawancara semi terstruktur yaitu membuat daftar pertanyaan yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian ini, yang ditujukan kepada para informan guna memperoleh informasi yang diinginkan oleh para informan. Untuk dukungan survei ini untuk mendapatkan informasi yang diperlukan, jawaban yang akurat dan bertanggung jawab.<sup>5</sup>
- b. Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena yang dipelajari. Temuan ini berkaitan dengan tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui bagaimana terjadinya peralihan hak atas tanah di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin dan mengetahui apa saja hambatan dan akibat hukum dari pelaksanaan peralihan hak atas tanah tersebut.

Populasi penelitian ini adalah masyarakat yang menggunakan hak atas tanah dalam 3 (tiga) tahun terakhir sebanyak 174 orang. Berdasarkan ukuran populasi, penulis mengambil sampel sebanyak 10 individu dari Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyuasin.

Analisis data yang digunakan adalah Analisis data yaitu mengelompokkan data dengan mempelajari data kemudian memilah data-data yang telah dikumpulkan untuk mencari data-data penting mana yang harus dipelajari, yakni analisa data adalah proses merinci usaha secara formal untuk menemukan tema dan merumuskan ide seperti yang disarankan oleh data dan sebagai usaha untuk memberikan bantuan pada tema dan ide itu.<sup>6</sup>

## **B. Pembahasan**

### **1. Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin**

---

<sup>5</sup> Sugiyono, „Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D“, Bandung, 2008. Hal 231

<sup>6</sup> Saifullah, „Buku Panduan Metodologi Penelitian“, (Malang: Fakultas Syariah UIN, 2006), hal 59

a. Letak dan Batas Wilayah

Desa Bumi Kencana merupakan daerah transmigrasi umum yang didalamnya terdiri dari beraneka ragam suku, budaya dan adat istiadat serta Agama. Jumlah keaneka ragaman penduduk merupakan modal dasar dalam membangun desa sebagai satuan masyarakat hukum dalam maupun negara kesatuan Republik Indonesia.

Desa Bumi Kencana berdiri sejak tanggal 24 April 1980 dengan jumlah penduduk awal sebanyak 510 kepala keluarga (KK) yang berasal dari berbagai daerah seperti :

- 1) Daerah asal Sragen dan Klaten Jawa Tengah sebanyak 175 KK
- 2) Daerah asal Banyumas dan Kendal Jawa Tengah sebanyak 125 KK
- 3) Daerah asal Blora dan Purworejo Jawa Tengah sebanyak 100 KK
- 4) Daerah asal Gresik dan Banyuwangi Jawa Timur sebanyak 70 KK
- 5) Daerah asal DKI Jakarta dan Lokal sebanyak 40 KK

Pada tahun 1980 hingga tahun 1985 pemerintah Desa Bumi Kencana masih dibawah binaan Departemen Transmigrasi, yang pada saat itu sebagai daerah pemukiman transmigrasi Musi Banyuasin Provinsi Sumatera Selatan.

Desa Bumi Kencana merupakan salah satu dari 13 desa yang ada di Kecamatan Sungai Lilin dan terletak  $\pm$  30 km sebelah utara Kecamatan Sungai Lilin dan tepatnya  $\pm$  2,5 km dari jalan Plg-Jambi. Luas desa Bumi Kencana  $\pm$  27.000 hektar.

Desa Bumi Kencana merupakan daerah tropis dengan suhu relatif hangat yaitu  $\pm$  270 °C, dan curah hujan tertinggi pada bulan Oktober hingga Maret yaitu 1823 mm hingga 3271 mm, paling sedikit pada bulan Juli yaitu 75 mm hingga 327 mm. Kondisi tanah pada umumnya tanah liat berpasir, lempung berdebu, pod solid merah kuning dan tingkat kesuburan rendah.

Berdasarkan jarak tempuh jalur darat, jarak dari Desa Bumi Kencana ke ibu kota Kecamatan Sungai Lilin adalah 27 km<sup>2</sup>. Jarak dari Desa Bumi Kencana ke pusat pemerintahan Kabupaten Musi Banyuasin adalah 92 km<sup>2</sup>. Jarak dari desa Bumi Kencana ke pusat pemerintahan Provinsi Sumatera Selatan adalah 216 km<sup>2</sup>.

b. Keadaan Demografi

Demografi adalah gabungan dari dua kata yang berasal dari bahasa Yunani, demos dan graphein, yang berarti orang dan tulisan. Jadi demografi adalah segala

sesuatu yang ditulis tentang orang atau populasi manusia. Analisis kependudukan dapat mengacu pada masyarakat secara keseluruhan atau kelompok tertentu, misalnya berdasarkan pendidikan, kewarganegaraan, agama atau etnis tertentu. Desa Bumi Kencana merupakan salah satu dari 13 desa yang ada di Kecamatan Sungai Lilin yang terletak 30 km sebelah barat Kecamatan Lilin. Luas desa Bumi Kencana ± 27.000 hektar.

Luas Desa Bumi Kencana diatas hanya perkiraan saja, karena belum terukur secara akurat. Secara umum merupakan dataran rendah tanpa perbukitan sungai dan rawa, serta iklim tropis mempengaruhi struktur ekonomi penduduk setempat.

Iklim desa tropis seperti desa-desa lain di Indonesia adalah iklim kering dan hujan yang secara langsung mempengaruhi transportasi penduduk dari desa Bumi Kencana ke kecamatan Sungai Lilin dan desa lainnya. Penduduk Desa Bumi Kencana tercatat sebanyak 4.544 jiwa dan total 1.375 KK yang sebagian besar bersekolah di SD, SMP, SMA dan SD.

Pasal 20(2) UUPA menyatakan bahwa hak milik dapat berpindah dan dialihkan. Pertukaran adalah hak milik yang berpindah dari satu orang ke orang lain sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum. Hak milik yang dialihkan adalah berpindahnya hak milik dari seseorang kepada orang lain melalui perbuatan hukum, yaitu melalui jual beli, tukar menukar dan memberi.

Akta tanah yang paling kuat adalah akta yang menunjukkan siapa yang berhak atas sebidang tanah tertentu, akta itu mempunyai bagan/gambaran dimensi keadaan. Untuk memperoleh sertipikat harus melengkapi pendaftaran tanah yang sangat penting karena menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum serta dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan negara. Ada dua cara pengalihan hak atas tanah, yaitu:

#### 1. Peralihan hak atas tanah dalam hukum

Peralihan hak atas tanah dalam hukum diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) dan (2) yang menyatakan:

- a. Peralihan 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 apabila didukung dengan surat

keterangan yang diterbitkan oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Dalam hal-hal tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Badan Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak atas sebidang tanah hak milik perseorangan antara warga negara Indonesia, yang tidak dikukuhkan dengan akta PPAT, tetapi yang menurut Kepala Badan Pertanahan, Administrasi Pertanahan, tingkat kebenaran pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan adalah cukup.<sup>7</sup>

## 2. Peralihan hak atas tanah dalam adat

Pengalihan hak atas tanah menurut hukum adat adalah suatu kegiatan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan konsep “clear, cash, real”. Jelas adalah dimana peralihan hak atas tanah terjadi di muka umum, tunai adalah dimana pembeli harus menyerahkan uang secara tunai atau langsung, dan real adalah dimana peralihan hak atas tanah dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan petugas pelaksana. tanah. akta (PPAT). Dua orang saksi adalah masyarakat dan kepala desa setempat. Menurut hukum adat, mekanisme atau tata cara pengalihan hak atas tanah adalah apabila orang yang hak atas tanahnya akan dialihkan, di hadapan kepala desa dan masyarakat serta pejabat setempat, mengalihkan tanah tersebut. Bertindak dengan tegas, mentah, persetujuan nyata.<sup>8</sup>

Sedangkan di Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyuasin, mereka hanya mengalihkan hak atas tanah secara adat. Namun, pengalihan itu hanya sah menurut adat, tetapi tidak sah karena tidak ada kepastian hukum.

Peralihan tanah di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Mus Banyua yang utamanya melalui jual beli. Bahkan, di Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyua, terjadi praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang belum pernah didaftarkan dalam pendaftaran tanah. Jual beli banyak dilakukan di bawah tangan.

Adapun Perjanjian jual beli berdasarkan pasal 1867 KUHPer dan pasal 165 HIR, bukti tertulis sendiri dibagi menjadi dua (2), yakni:

---

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) dan (2)

<sup>8</sup> I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, Luh Putu Suryani, „ Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat“, Jurnal Interpretasi Hukum, September 2020, Vol. 1, No. 2, Hal 215

1. Bukti tulisan otentik (akta otentik) adalah suatu surat perjanjian yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan (sesuai dengan undang-undang) oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang;
2. Bukti tulisan dibawah tangan adalah surat jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan, atau tidak disaksikan oleh pejabat umum terkait, seperti notaris.

Sementara dalam Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin melaksanakan jual beli dengan cara :

Pertama, penjual yang memiliki barang dan pihak serta pembeli cukup menyepakati harga barang yang akan dijual, kemudian pembeli memberikan sejumlah uang kepada penjual sebagai pembayaran, dan penjual mengalihkan barang tersebut. tanpa kuitansi. Mereka melakukan ini atas dasar saling percaya dan pembeli mengambil kepemilikan tanah secara langsung dan menggarap tanah yang diperoleh. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh pihak-pihak yang sudah saling mengenal melalui kerabat.

Kedua, jual beli tanah juga dilakukan secara lisan, namun sebagai bukti pelunasan oleh pembeli tanah, pembeli menunjukkan kuitansi sejumlah yang telah disepakati sebelumnya dengan penjual. Kemudian pembeli tinggal di tanah yang dibelinya atau menggarap tanah tersebut secara langsung.

Ketiga, pembelian dan penjualan tanah dilakukan di hadapan kepala desa atau lurah. Disini penjual dan pembeli menyepakati harga tanah yang akan dijual dan bertemu dengan kepala desa atau Lurah untuk jual beli tanah tersebut. Ketika waktu dan hari telah ditentukan oleh kepala desa atau lurah, kepala desa atau lura dan perangkat desa datang ke tanah untuk dijual. Selain itu, tanah tersebut disurvei oleh aparat desa disaksikan oleh kepala desa atau lurah, penjual, pembeli dan tetangga. Data survei tanah dicatat oleh perangkat desa dalam surat keterangan, isi surat adalah jual beli tanah dari penjual ke pembeli, desa, tanda tangan para pihak, saksi dan kepala desa/lurah yang sudah diberikan stempel.

Tidak semua masyarakat Indonesia, terutama yang tinggal di pedesaan, mengetahui PPAT. Di pedesaan masih ada masyarakat yang menggunakan akad jual beli yang ditandatangani para pihak dengan sepengetahuan kepala desa untuk transaksi di pedesaan.

Perpindahan hak milik melalui akta jual beli dengan akta jual beli di bawah tangan jelas tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak



kecuali telah dibuat suatu akta yang sah di hadapan pejabat yang berwenang.

Jual beli hak atas tanah tanpa sertipikat harus memenuhi ketentuan pasal 37 Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Mengenai jual beli hak atas tanah, bukti peralihan hak atas tanah sebagai akta jual beli di bawah tangan ditandatangani oleh penjual dan pembeli yang dikukuhkan oleh Kepala Desa/Lurah dan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah lainnya yang diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan sistem acak yaitu. untuk pertama kalinya, untuk didaftarkan.<sup>9</sup>

## **2. Kendala Dan Akibat Hukumnya Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah**

Tidak ada masalah dengan jual beli tanah secara pribadi, namun disarankan agar pemkot atau masyarakat terdekat melakukan hal tersebut di hadapan PPAT saat menyiapkan sertifikat, jika sudah ada pembayaran. Hal ini bertujuan untuk mencapai kepastian hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Akibat hukum dari proses jual beli tanah sah karena ada kesepakatan antara para pihak bahwa menguasai haknya adalah sah. Namun dari segi hukum tidak sah karena tidak ada sertifikat.

Pasal 37(1) Keputusan Pendaftaran Real Estate Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa „Peralihan hak atas tanah dan kepemilikan atas apartemen melalui jual beli, pertukaran, hadiah, bergabung dengan perusahaan dan tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak, kecuali peralihan hak melalui lelang, dapat didaftarkan hanya jika mereka disertifikasi dengan dokumen Undang-undang Negara Yang Berwenang (PPAT), yang dibuat oleh otoritas yang menyetujui sesuai dengan peraturan yang berlaku.“

Adapun kendala dalam melakukan peralihan hak atas tanah di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin adalah :

### **1. Batas Tanah (Patokan Tanah)**

Banyak pemilik tanah di desa telah melangkahi batas-batas aslinya. Sehingga masih ada kebisingan di perbatasan selama survei tanah.

### **2. Biaya**

Banyak masyarakat di Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyuasin tidak mengalihkan hak jual beli tanah karena terkendala biaya. Biaya peralihan hak jual beli tanah itu disebut masih

---

<sup>9</sup> Putri Gracia Lempoy, „Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHperdata“, Vol VI, No. 2, 2017, Hal. 172

cukup tinggi bagi mereka karena pekerjaannya hanya buruh. Sedangkan biaya jual beli yang hanya sebatas desa mencapai Rp. 1.00.000,00 (satu juta rupiah).

Namun mengingat akibat hukum menurut keputusan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pada transaksi jual beli tanah di bawah tangan baik secara lisan maupun ole kepala adala masih berlaku, karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh penjual dan pembeli dengan saksi dari masing-masing pihak. Meskipun dinyatakan sah, tetapi tidak dapat digunakan untuk mendaftarkan hak peralihan hak atas tanah kepada BPN, karena hhal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yang disebutkan dalam pasal 37, yang menyatakan bahwa „setiap peralihan hak termasuk jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang“.

Pendaftaran peralihan tanah yang sangat penting karena tujuannya untuk memberikan kepastian hukum dan kekuatan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah membawa rasa aman dan ketenangan pikiran bagi pemiliknya. Semuanya mudah dan aman diketahui serta dapat dibuktikan secara hukum.

Adanya ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 997 tersebut, tentu saja telah menjadi dasar untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, apabila ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka adanya praktik jual beli tanah di bawah tangan sebagaimana yang terjadi di Desa Bumi Kencana tidak dapat dibenarkan dan tentunya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli sebaiknya dilakukan pada bidang tanah yang hak atas tanahnya telah didaftarkan (dijaminkan), karena risiko hukumnya lebih rendah dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang tidak dijaminkan. Sertipikat adalah sertipikat yang dianggap sah dan merupakan alat bukti yang kuat, asalkan keterangan dalam sertipikat sesuai dengan surat permintaan pendaftaran tanah dan keterangan dalam pendaftaran tanah. Mengenai jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat, dititikberatkan pada kehati-hatian dan kehati-hatian pembeli dan PPAT yang melakukan akta jual beli tanah tersebut agar jelas dan menjelaskan kepada penjual bahwa penjual tanah tersebut Kebenaran adalah pemilik hak. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, bahwa untuk peralihan hak kepada pendaftaran tanah, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Namun demikian, dalam beberapa hal

Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang para pihak (penjual dan pembeli) adalah perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan suatu perbuatan nonpemerintah PPAT, yaitu dianggap cukup validitasnya, pendaftaran peralihan hak milik yang tidak diumumkan harus memenuhi persyaratan materil dan formal dalam tata cara pembelian hak milik untuk menjamin perlindungan hukum para pihak.<sup>10</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat masih banyak terjadi jual beli tanah antara penjual dan pembeli secara sembunyi-sembunyi yaitu tanpa campur tangan dari PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan kuitansi sebagai bukti telah terjadinya jual beli tersebut. Jual beli dalam hal ini juga memenuhi syarat-syarat KUH Perdata 1320. Akan tetapi, untuk memperoleh peralihan hak atas tanah (transfer of name) pembeli harus dibuktikan dengan surat yang dibuat oleh PPAT yang telah didaftarkan sebelumnya.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada tanah mempunyai akibat hukum, yaitu peralihan tidak dapat dilakukan atau peralihannya tidak efektif, serta tidak terjamin keamanan dan perlindungan hukumnya. Akibat hukum dari hal ini bagi pembeli sangat jelas jika keabsahan bukti kepemilikan diragukan, sehingga pembeli yang sudah memiliki barang tersebut tidak dapat membuktikan kepemilikannya.

Proses peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri dari:

1. Persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu harus dilakukan oleh PPAT pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota tentang sahnya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
2. Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang diberi kuasa olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku harus ikut serta dalam penyusunan pembuatan PPAT tersebut;
3. Pemberitahuan pengalihan hak, PPAT menyampaikan akta PPAT dan dokumen lain yang diperlukan untuk pemberitahuan pengalihan hak atas tanah yang bersangkutan ke kantor pertanahan kabupaten/kota dalam waktu setidaknya tujuh hari kerja.

---

<sup>10</sup> Christiana Sri Murni, „Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat“, Jurnal Ilmu Hukum, Vol IV, No. 2, 2018, hal. 680

#### 4. Penyerahan sertifikat.

Masyarakat diharapkan untuk lebih berhati-hati dalam jual beli dan selalu mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi sengketa kepemilikan atas objek tanah tersebut.

### C. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat di ambil berdasarkan uraian tersebut di atas adalah bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi dengan 2 cara, yaitu terjadi karena Undang-undang dan terjadi karena adat. Peralihan hak atas tanah di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin dilakukan secara adat karena sudah menjadi kebiasaan mereka dalam melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Selanjutnya, masyarakat Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin yang melakukan peralihan hak atas tanah secara adat hanya sah dalam adat, tetapi tidak sah dalam hukum dikarenakan tidak adanya kepastian hukum seperti yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37.

### DAFTAR PUSTAKA

- Christiana Sri Murni, „Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat“, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol IV, No. 2, 2018.
- I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, Luh Putu Suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat", *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol 1 No. 2, 2020.
- Muhammad Irvan, Kurnia Warman, Sri Arnetti, „Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran“, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Vol 4 No. 2, 2019.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) dan (2).
- Putri Gracia Lempoy, "Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 Kuhperdata", Vol Vi, No. 2, 2017.
- San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, dan Busyra Azheri, "Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya", *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol 6 No. 2, 2020.
- Sugiyono, „Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D“, Bandung, 2008.
- Saifullah, „Buku Panduan Metodologi Penelitian“, (Malang: Fakultas Syariah UIN, 2006).