

Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat

Submission : 7 Maret 2023
 Revision : 8 Maret 2023
 Publication : 31 Maret 2023

Rifda Marsall Aqila¹

Fakultas Hukum Universitas Jambi. E-mail: rifdaaqila41@gmail.com

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; customary 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 di hadapan 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 lumrah di kalangan 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; hukum adat

1. Pendahuluan

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.¹ Terjadinya masalah tanah sering kali 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 ekonomi diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat, manfaat

¹ I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Seputra, Luh Putu Suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat". *Jurnal Interpretasi Hukum*, Volume 1 No. 2 (2020), Hlm. 213-214. DOI: <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>.

yang dirasakan bisa secara langsung maupun tidak langsung atau efek berganda (*multiplier effect*).²

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: "*Pengalihan 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*".

² San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, dan Busyra Azheri. "Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol 6 No. 2 (2020). Hlm 239. DOI: <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.414>.

Tujuan pendaftaran properti diatur oleh Pasal 19(1) UUPA bersama dengan Pasal 3 Keputusan Pemerintah 1997. Paragraf 1 Pasal 19 UUPA mengatur bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah, maka pendaftaran kekayaan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia dilakukan menurut peraturan pemerintah.” Dari 4 (empat) jenis peralihan hak atas tanah tersebut, yang pertama adalah peralihan hak atas tanah dengan cara pewarisan, yang kedua adalah peralihan hak atas tanah dengan cara hibah, ketiga peralihan hak atas tanah dengan cara pelelangan, yang keempat adalah peralihan hak atas tanah dengan cara pelelangan. Hak atas tanah dengan cara pelelangan pengalihan hak atas tanah dengan cara hibah. Peralihan hak atas tanah dengan jual beli di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin yang sering dilakukan adalah peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tanah yang dilakukan dengan cara biasa.

Peralihan hak atas tanah merupakan bagian dari peristiwa dan/atau perbuatan hukum. Hal ini mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya mungkin disengaja karena tindakan hukum karena pembelian, penjualan, sewa, dan lain-lain juga tidak disengaja Peristiwa hukum, seperti peralihan hak yang timbul dari suatu harta warisan. Peraturan ini menjelaskan tentang peralihan hak atas tanah peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak subjek hukum dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya, sehingga mengakibatkan hilangnya kewenangan menghadap ke tanah.

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam karya ini adalah penelitian hukum empiris. 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 wawancara, observasi dan dokumentasi.

3. Pembahasan

3.1. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin

Peralihan hak atas tanah adalah peralihan hak atas tanah dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah ada dua (dua) macam, yaitu tukar menukar dan transfer. Pertukaran berarti pengalihan tanah tanpa perbuatan hukum oleh pemiliknya, misalnya dengan pewarisan. Pengangkutan, di sisi lain, mengacu pada pengalihan hak atas tanah melalui tindakan hukum oleh pemilik, seperti jual beli.

Peralihan hak atas tanah tersebut berdasarkan Keputusan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana diubah dengan Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Pasal 37 ayat 1 PP no. 24/1997 menyatakan bahwa “pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas rumah dengan cara jual beli, tukar menukar, pemberian, penghasilan dalam perseroan dan perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan pemindahan hak, kecuali pemindahan hak dengan cara lelang. Hanya mungkin didaftarkan jika sebagai bukti dari PPAT yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.³

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20(2) UUPA, di mana hak milik dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian dari kata *bill of exchange* adalah pengalihan hak di mana setelah pemegang hak meninggal dunia, haknya dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Salah satu tujuan Undang-Undang

³ Andy Hartanto. *Panduan Lengkap Hukum Praktis, Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2015. Hlm. 119

Pokok Pertanian (UUPA) adalah untuk menciptakan kepastian hukum dalam kaitannya dengan hak-hak tanah masyarakat.

Pengalihan barang tak bergerak dalam praktik untuk pertama kalinya dilakukan oleh notaris, yang sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f), yang menurutnya notaris berwenang untuk membuat akta tentang *real estate*, karena notaris berwenang untuk membuat surat-surat berdasarkan kontrak dan membuat perjanjian, dalam hal jual beli tanah tidak terbukti, para pihak hanya melepaskan hubungan atau hak perdata melalui kontrak dan perjanjian yang dibuat oleh notaris yang sah dan/atau peralihan yang sah, karena tanahnya belum berstatus hak atas tanah dan secara hukum masih berstatus tanah negara, walaupun penguasaannya sudah ada di tangan sendiri.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanian yang disingkat UUPA, maka jual beli tanah bukan lagi merupakan suatu perjanjian dalam pengertian Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan melawan hukum, pengalihan hak atas tanah. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik dapat berpindah dan dialihkan. Kekuasaan Dewan Negara untuk mengatur *real estate* khususnya dalam lalu lintas hukum dan penanaman, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu kewenangan untuk mengatur dan mengurus pembagian, penggunaan, penyerahan dan pemeliharaan real, peternakan tanah, meliputi pengertian dan pengaturan hubungan hukum antara orang-orang yang memiliki tanah, serta pengertian dan pengaturan hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.⁴

Menurut Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran hak-hak dasar meliputi pencatatan tanah dan pemeliharaan data-data pokok. Pendaftaran hak milik pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara acak, yaitu: Pendaftaran harta secara

⁴ Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak - Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005. Hlm.45.

sistematis untuk pertama kalinya kegiatan pendaftaran harta akan dilakukan secara serentak, meliputi seluruh objek pendaftaran yang tidak terdaftar di wilayah desa/Kelurahan atau sebagian wilayah. Pendaftaran ini diprakarsai oleh pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan dan dilaksanakan di wilayah yang ditunjuk oleh Menteri Negara Pertanian/Kepala BPN. Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara sendiri-sendiri atau bersama-sama. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk orang-orang yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau wakil mereka yang sah.⁵

Realita yang terjadi sering kali masyarakat melakukan pengalihan tanah dengan berbagai cara yang belum memiliki status hak atas tanah atau belum bersertifikat. Dalam peralihan tanah yang belum dibuktikan itu yang berpindah hanya status keperdataan dan hak pengelolaan atas tanah tersebut, karena secara hukum tanah yang belum berstatus hak milik atas tanah itu masih dalam penguasaan negara, sesuai dengan konsep pemilikan yang dapat kita pahami dalam hukum. Hukum perdata, di mana harta benda, apabila kita mempunyai penguasaan secara fisik dan hukum atas tanah, dan dalam hal itu tanah secara tidak langsung masih dikuasai negara dan hak-haknya tidak didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah tidak memiliki kepastian hukum.⁶

Dalam peralihan kita mengenal hukum umum yang biasanya ada dalam suatu masyarakat. Pengalihan hak ulayat, yaitu:

- a. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, Artinya penjual menyerahkan barang dengan harga yang telah disepakati dan segera menerima barang tersebut. Pemindehan harus

⁵ J. Andy Hartanto. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya : Laksbang Justitia, 2014. Hlm. 113.

⁶ Arivan Amir. "Peralihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1 (2022). Hlm 52-61. DOI: <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v8i1.311>.

dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (biasanya kepala desa atau ketua pabean) di hadapan beberapa saksi.

- b. Adanya jaminan dari kepala Suku/masyarakat hukum/desa, agar hak ahli waris, tetangga (*burenrecht*) dan sesama suku (*naastingsrecht*) tidak dilanggar pada saat akan berpindah hak atas tanah. Apabila kepala suku/budaya/desa tidak memberikan jaminan (jaminan) atas penjualan atau peralihan hak atas tanah, maka tindakan ini dianggap tidak jelas, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga. Di pengadilan tidak didaftarkan pertama kali, baik secara acak maupun sistematis, artinya tidak ada bukti di lapangan, tetapi dilakukan pemindahan atas sepengetahuan Kepala Desa/Lurah.

Dalam pemindahan hak milik dapat dilakukan dengan pemindahan hak seperti jual beli, tukar-menukar, penghibahan, pelelangan, pewarisan, pemindahan hak dengan cara penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Di bawah ini adalah penjelasan tentang peralihan hak atas tanah:

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah pengalihan kepemilikan harta benda almarhum kepada orang lain yang telah ditunjuk oleh almarhum dan/atau ahli waris yang ditunjuk oleh pengadilan. PP no. 24 Tahun 1997, keterangan tentang kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik berdasarkan pewarisan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 (36) berbunyi:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemilik hak yang bersangkutan wajib memberitahukan kepada otoritas negara tentang perubahan yang disebutkan dalam ayat (1).

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Menurut Pasal 1666 KUHP, suatu hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si pemberi mentransfer sesuatu secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk kepentingan si penerima selama hidupnya. Pada prinsipnya, setiap orang

dan/atau badan hukum dapat menerima beasiswa, kecuali penerima beasiswa dianggap tidak cakap secara hukum.

Pengalihan hak atas tanah dalam bentuk hibah tidak serta merta terjadi pada saat pemberi hibah mengalihkan tanahnya kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan surat yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 1684 KUHPer bahwa penghibahan kepada wanita yang sudah menikah tidak boleh diterima. Pasal 1685 KUHPer menetapkan bahwa tunjangan untuk anak di bawah umur yang masih dalam pengawasan orang tuanya harus diperoleh dari orang tua yang mengasuh ahli waris. Seperti dalam kasus perwalian dan hibah wali amanat, harta yang disumbangkan harus diserahkan ke tangan wali amanat atau wali yang disahkan oleh pengadilan negeri. Menurut Pasal 1672 KUHPer, pemberi berhak mengambil kembali benda-benda yang dihibahkan jika penerima dan keturunannya meninggal lebih awal dari pemberi, jika telah dibuat kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan penawaran lisan dan/atau tertulis dengan tujuan untuk menarik calon pembeli atau calon pembeli. Karena sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. Lelang eksekutorial yaitu lelang yang berkaitan dengan perintah pengadilan yang berkaitan dengan hak gadai, penyitaan pajak, penyitaan pengacara atau penyidik dan penyitaan Komisi Utang Negara.
- b. Lelang non-eksekutorial yaitu pelelangan barang-barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat dan daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan lelang tanah atau hak atas satuan rumah tinggal yang dimiliki atau dikuasai oleh orang atau badan.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, Akta Jual Beli (AJB) adalah alat bukti yang sah (selain Berita Acara Lelang di mana peralihan hak dilakukan dengan lelang) bahwa hak tersebut tanah dan bangunan tersebut diperoleh pada saat dialihkan kepada pihak lain. AJB dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat di daerah tertentu yang jarang ada PPAT. Secara hukum, hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dialihkan secara pribadi. Adapun Proses Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu:

a. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Ketentuan Agraria Basah dan Hukum Pertanahan warisan pemerintah kolonial Belanda kemudian dicabut oleh UUPA, yang tidak membedakan hak milik atas tanah, baik yang diatur oleh hukum Barat maupun hukum adat. Dengan lahirnya UUPA, hak atas tanah yang sebelumnya terbagi atas dasar hak atas tanah hukum Barat dan hak atas tanah *common law* kemudian diubah menjadi hak atas tanah nasional. Negara-negara yang menyandang nama hak atas tanah lama sampai berlakunya UUPA diubah menjadi hak atas tanah nasional, yang terdiri dari hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, berdasarkan Pasal 16 UUPA yang diatur dalam pasal 16 terdiri atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, penggunaan, sewa dan hak lainnya.⁷

b. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Adat

Peralihan hak atas tanah secara adat terjadi apabila seseorang sebelumnya memiliki tanah dan ingin mengalihkan haknya kepada orang yang menginginkannya, dengan persetujuan kepala desa dan gereja adat setempat atau dengan akta. Peralihan hak atas tanah pada umumnya sah dengan perjanjian yang dibuat dengan kepala desa dan masyarakat biasa. Kurangnya kekuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah dalam hukum umum hukum

⁷ Murhaini, H. Suriansyah. *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2009. Hlm. 22.

Indonesia menimbulkan permasalahan terutama ketidaktahuan masyarakat Indonesia tentang peraturan peralihan hak atas tanah di Indonesia.

Masyarakat hukum adat memiliki hubungan yang erat dengan negara dari perspektif hukum adat. Tanah-tanah ini tidak hanya untuk generasi sekarang, tetapi juga untuk generasi berikutnya dari kelompok masyarakat adat tersebut. Menjadikan *common law* sebagai dasar hukum pertanian Indonesia juga dapat berupa pengakuan dan penghormatan terhadap hak asal usul rakyat Indonesia yang memiliki hak tradisional rakyat atas tanah yang diatur oleh *common law*. Dalam memahami hukum adat, tidak terlepas dari penggunaan hukum adat sebagai dasar hukum penerapan UUPA. Dinyatakan bahwa hukum pertanahan nasional didasarkan pada hukum adat.

Pendapat UUPA tentang *common law* dapat dilihat pada penjelasan umum Bab III (1) dan Pasal 5 beserta penjelasannya. Menurut hukum tanah adat, peralihan hak atas tanah berbentuk kesepakatan adat di wilayah adat masing-masing. Dengan persetujuan para pihak yang berkepentingan dan dengan sepengetahuan masyarakat hukum adat, suatu peralihan hak atas tanah menurut hukum adat dapat dikatakan tidak tertulis, tetapi mempunyai kekuatan hukum adat yang mengikat karena diketahui oleh seluruh masyarakat hukum adat.

Persoalan status hukum peralihan hak atas tanah ulayat merupakan persoalan klasik yang sampai saat ini masih belum jelas penyelesaiannya. Sebagaimana tertulis dalam sejarah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pertanian atau secara umum Undang-Undang Pokok Pertanian dibentuk berdasarkan dan berdasarkan undang-undang umum. Lebih jelas lagi: "Hukum pertanian adalah hukum adat" (Pasal 5). Sekalipun terbiasa dengan *common law*, ia harus memahami bahwa keberadaan hukum pertanian, khususnya hukum negara nasional, tidak bisa begitu saja menyamakan normanya dengan *common law*. Tujuan dan keberadaan hukum adat itu harus dilihat

sebagai sumber prinsip-prinsip normatif dalam desain hak-hak dasar pertanian dan hak-hak atas tanah nasional. Pengalihan hak atas tanah bersama hanya bergantung pada transaksi tunai yang asli dan jelas.

Menurut hukum adat dalam kaitannya dengan jual beli tanah, syarat sahnya jual beli harus jelas dan dilakukan secara *cash* atau tunai yaitu:

- a. Terang artinya jual beli harus dilakukan di depan ketua masyarakat adat yang bersangkutan ataupun di hadapan saksi-saksi
- b. *Cash* atau Tunai berarti pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati.

Adanya hak atas tanah masyarakat hukum adat atas tanah diakui oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 UUPA dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Menurut kenyataannya masih ada
- b. Sesuai dengan kepentingan nasional dan negara
- c. Berdasarkan persatuan bangsa
- d. Tidak boleh bertentangan dengan undang-undang lain dan standar yang lebih tinggi.

Keputusan tentang hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah, masyarakat hukum adat dan masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu. Pengertian mendasar yang disebut dalam peraturan tersebut di atas adalah :

- a. Hak Komunal atas Tanah yang selanjutnya disebut Hak Komunal adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada pemukiman yang berada dalam suatu wilayah tertentu.
- b. Daerah tertentu mewakili hutan atau perkebunan
- c. Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang dihubungkan oleh sistem hukum sebagai warga negara yang

mempunyai persekutuan hukum karena tempat tinggal bersama atau warisan.

3.2. Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin

Pasal 20 ayat (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, dan tukar menukar. 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 sertifikat harus melengkapi pendaftaran tanah yang sangat penting karena menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum serta dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan negara. Dengan diselenggarakannya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, maka akan mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli, hibah, dan lain-lain.

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 Musi Banyuasin yang utamanya melalui jual beli. Bahkan, di Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyuasin, 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. Banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli sebanyak 174 orang pada 3 tahun terakhir.

Tabel 1.7. Masyarakat Yang melakukan Peralihan

Tahun	Jumlah	Perihal
2020	54	SPH
	2	HIBAH
	27	SKT
2021	2	SPH
	17	SKT
2022	29	SPH
	1	HIBAH
	2	SKT
Total	2301.31	1779.992

Sumber : Kantor Desa Bumi Kencana Sungai Lilin, 2022

Dengan demikian tabel di atas menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah di Desa Bumi Kencana Kecamatan Sungai Lilin Kabupaten Musi Banyuasin setiap tahunnya mengalami penurunan. Masyarakat yang melakukan jual beli di Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyuasin berubah dari Surat Jual Beli Tanah menjadi SPH (Pengakuan Hak), SKT (Sertifikat Tanah) dan Subsidi. Sementara peralihan yang terutama dilakukan oleh warga Desa Bumi Kencana, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyuasin, telah selesai dari jual beli tanah hingga Surat Pengakuan Hak (SPH).

Berdasarkan hasil wawancara dengan aparat desa di Bumi Kencana, desa tersebut memiliki lahan seluas 25.043.978 hektar, sedangkan yang memiliki sertifikat memiliki 12.125.000 ha dan yang tidak memiliki sertifikat memiliki 12.918.978 ha. Adapun hasil wawancara mengenai proses peralihan hak atas tanah di Desa Bumi Kencana beliau mengatakan:

1. Melakukan pengukuran dengan kepala dusun, rukun tetangga (rt), dan pemilik lahan atau tanah.

2. Hasil yang di dapatkan dari pengukuran tersebut, selanjutnya diserahkan ke desa .
3. Setelah ke desa, selanjutnya dikembalikan lagi ke kepala dusun untuk meminta tanda tangan yang bersangkutan (pemilik lahan).
4. Kemudian, apabila yang bersangkutan sudah melakukan tanda tangan, maka di serahkan kembali ke desa untuk meminta tanda tangan pihak desa agar dapat di ajukan ke kecamatan.
5. Semua berkas sudah lengkap, maka kepala desa dapat mengajukan surat peralihan tersebut ke kecamatan.

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 sertifikat 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.

3.3. Kendala Dan Akibat Hukumnya Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 37(1) Keputusan Pendaftaran *Real Estate* Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "Pengalihan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 pengalihan hak jual beli tanah itu disebut masih 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 itu hanya melalui selebar kuitansi atau pun melalui kepala desa akan tetap sah, karena masih ada bukti kuitansi 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 hal 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”.

4. Kesimpulan

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. 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.

Referensi

- Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut Uupa Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1 (2022). DOI: <http://dx.doi.org/10.28946/rpt.v8i1.311>.
- Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis. Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justiti, 2015.
- Hartanto, J Andy. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia. 2014.
- Kusuma, I Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, Luh Putu Suryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat". *Jurnal Interpretasi Hukum*, Volume 1 No. 2 (2020). DOI: <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>.
- Murhaini, H. Suriansyah. *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*. Surabaya: Laksbang Justitia. 2009, Hlm. 22.

Sirait, San Yuan, Muhammad Nazer, dan Busyra Azheri. "Sertifikasi Tanah Program Pendataran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya". *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol 6 No. 2 (2020). DOI: <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.414>.

Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.