

BAB 2

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Hak Atas Tanah

Disebutkan pada pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa

“Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”

Hak menguasai dari Negara termasuk dalam Undang-Undang Pokok Agraria (pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada negara untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan –badan hukum

(UUPA Pasal 4 ayat 1), pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UU ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Jenis-jenis hak atas tanah yang sesuai yang dengan dan ditentukan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA antara lain :

- a. Hak Milik, adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh atas tanah dengan memperhatikan fungsi sosial tanah. (Pasal 20 UUPA)¹
- b. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang telah dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana waktu yang paling lama 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. (Pasal 35 UUPA)²
- c. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian

¹ Undang-Undang Pokok Agraria

² *Loc, cit*

pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. (Pasal 41 UUPA)³

d. Hak Sewa, adalah apabila seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. (Pasal 44 UUPA)⁴

e. Hak Membuka Tanah, hak yang biasa digunakan oleh hukum adat masyarakat setempat untuk membuka tanah yang awalnya lahan pertanian atau hutan lalu dibuat untuk menjadi kawasan tanah yang biasa digunakan untuk fasilitas umum, atau perumahan.⁵

f. Hak Memungut Hasil Hutan, adalah hak untuk memungut hasil hutan baik kayu maupun non kayu pada dalam jumlah dan jenis yang ditetapkan dalam surat ijin. (KEPMEN Kehutanan dan Perkebunan)⁶

Pemegang Hak Atas Tanah adalah bisa siapa saja yang mendaftarkan tanah yang ia miliki untuk mendapatkan sertifikat tanah guna untuk menjamin kepastian hukum sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh

³ *Loc, cit*

⁴ *Loc, cit*

⁵ *Loc, cit*

⁶ Pusat Pelaporan Analisis Transaksi Keuangan, **Sejarah PPATK**, <http://www.ppatk.go.id/pages/view/13>, (Online) diakses 21 September 2013.

Pemerintah. Pemegang bisa perseorangan, badan hukum bahkan perusahaan-perusahaan yang memiliki bukti pemegang hak atas tanah tersebut.

B. Kajian Umum Tentang Hak Milik atas Tanah Pertanian

Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam “Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah” yaitu Hak Milik,

Pasal 3 yang berbunyi :

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai :

- a. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M² (dua puluhribu meter persegi).
- b. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi).
- c. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
 - 1) Transmigrasi;
 - 2) Redistribusi tanah;
 - 3) Konsolidasi tanah;
 - 4) Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis, missal, dan program lainnya.⁷

Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh atas tanah dengan memperhatikan fungsi sosial tanah. Turun temurun maksudnya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak milik dari pewaris tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat-syarat tertentu sebagai subyek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas

⁷ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu

waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah terhapus. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁸

Hak milik dari seorang warga dari pihak persekutuan yang membuka dan menggarap tanah tersebut adalah, sebagai warga berhak atas hak sepenuhnya terhadap tanah, dengan syarat dan ketentuan untuk wajib menghormati hak ulayat desa yang bersangkutan, kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah, dan peraturan-peraturan tradisi adat seperti kewajiban memberikan ijin ternak milik orang lain masuk dalam tanah pertaniannya, selama tanah tersebut tak dipergunakan dan tidak dipagari. *Inland-bezirechtss*, atau yang biasa disebut hak milik atas tanah ini merupakan bahwa pemilik atas tanah tersebut berhak dan berkuasa penuh atas tanah milik bersangkutan seperti menguasai ternak, rumah, dan selayaknya pemilik memiliki barang-barang yang dia miliki. Akan tetapi, pemilik masih terbatas dengan ketentuan-ketentuan terhadap tanah hak milik (hak yasan) sesuai konversi p s. II (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjadi hak milik ex ps. 28 (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Kenyataannya, *Ingeklemd Inlands-bezitsrechts* adalah hak milik terkekang atau

⁸ Hasyim Soska, Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah, Online, <http://hasyimsoska.blogspot.com/2011/05/hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp.html>, (diakses 20 Oktober 2013)

terbatas atas tanah bilamana kekuasaan atas tanah tersebut dibatasi oleh hak pertuanan tiap desa. Pengaruh dari kuat atau tidaknya hak pertuanan tiap desa atas tanah yang dikuasai tergantung dari ukuran pembatasan terhadap hak milik atas tanah yang dimaksud.⁹Teori Hak Milik merupakan salah satu dasar perlindungan Rahasia Dagang. Beberapa putusan di Amerika Serikat menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan antara Rahasia Dagang dengan konsep hak milik. Rahasia Dagang dapat disejajarkan sebagai salah satu bentuk hak milik bahkan identik dengan aset atau investasi bagi perorangan atau perusahaan. Sebagai hak milik, Rahasia Dagang bersifat eksklusif dan dapat dipertahankan terhadap siapapun yang berupaya menyalahgunakan atau membajak tanpa izin.

Pemilik mempunyai hak yang seluasnya-luasnya untuk mempergunakan hak miliknya untuk kepentingan perusahaan. Namun demikian, sifat eksklusivitas atas hak milik benda-benda berwujud sudah mengalami pergeseran karena munculnya berbagai norma kemasyarakatan yang membatasi hak milik. Rahasia dagang dan HAKI pada umumnya pada prinsipnya harus dapat dibatasi bilamana bersentuhan dengan kepentingan masyarakat luas.

⁹ Prof. Bushar Muhammad, S.H. , **Pokok-Pokok Hukum Adat**, Balai Pustaka, Jakarta, 2013, Hal 104-109

1. Persyaratan Hak Milik

Persyaratan yang memiliki tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah :

1. Perseorangan.
2. WNI, baik pria maupun wanita, tidak berwarganegaraan rangkap (lihat Pasal 9, Pasal 20 ayat (1) UUPA)

3. Badan-Badan hukum Tertentu

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara, koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial (lihat Pasal 21 (2) UUPA, PP Nomor. 38/1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Atas Tanah, Permen Agraria/Kepala BPN Nomor.9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).¹⁰

¹⁰ *Loc. cit*

2. Sifat Hak Milik

Hak milik memiliki sifat tersendiri, antara lain :

1. Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PP Nomor. 24/1997 tentang Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah
2. Dapat diwariskan
3. Dapat dialihkan, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, lelang, penyertaan modal
4. Turun temurun
5. Dapat dilepaskan untuk kepentingan sosial
6. Dapat dijadikan induk hak lain
7. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan

2. Ciri-Ciri Hak Milik

Telah dipaparkan ciri-ciri Hak Milik, adalah sebagai berikut :

1. Merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan menurut pasal 20 UUPA adalah yang terkuat diantara hak-hak atas tanah yang lain, artinya mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
2. Merupakan hak turun-temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan kepada pihak ahli waris yang telah ditunjuk.

3. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Dalam kata lain hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak sewa, hak penumpang, dan hak-hak atas tanah lainnya.
4. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani oleh hipotik
5. Dapat dialihkan berupa penjualan, ditukar dengan benda lain atau barter atau sebagainya atas persetujuan kedua belah pihak.
6. Dapat dilepaskan oleh pemilik sehingga tanah menjadi hak milik Negara
7. Dapat diwakafkan kepada yang lebih membutuhkan atau sesuai wasiat dari pihak yang menjadi ahli waris
8. Pemilik memiliki hak menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada

C. Jual Beli Tanah Pertanian

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Pemahaman tentang jual beli yang dimaksud adalah jual beli hak atas tanah. Secara yuridis, sebenarnya yang diperjualkan ialah hak atas tanah bukan objek tanahnya. Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, Kepmen Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 1994, Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun memberikan pengertian secara mendalam tentang jual beli tersebut. Sebagai bentuk pemahaman bisa dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), dan didasarkan atas hukum adat. Sebagaimanapun yang disebutkan kedalam Pasal 5, bahwa

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berwujud Hak Milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh pihak penjual kepada pihak pembeli, disamping pihak pembeli menyerahkan ukuran kisaran harga tanah kepada pihak penjual. Kegiatan jual beli yang akibatnya terjadi peralihan hak atas tanah dari pihak penjual ke pihak pembeli termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.¹¹

Dalam ruang lingkup hukum positif, hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

¹¹ Boedi Harsono, **Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta, 1982, Hal.135

2. Sifat Jual Beli Tanah

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah :

a. *Contant* atau Tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruh bagian, akan tetapi juga bisa separuh dari bagian. Namun demikian, bilamana dibayar separuh bagian, maka menurut hukum telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Bilamana kegiatan jual beli telah selesai, sisa harga yang belum terbayar dianggap sebagai hutang pihak pembeli terhadap pihak penjual (bekas pemilik tanah)

b. Terang

Terang berarti kegiatan jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) dan tidak hanya bersikap sebagai pihak saksi akan tetapi, dalam kedudukan kepala desa (kepala adat) sebagai pihak yang menanggung bahwa kegiatan jual beli tanah tidak melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku.¹²

¹² Effendi Perangin, **Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Jakarta, Rajawali, 1989, Hal.16

3. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Peralihan dalam Hak Atas Tanah, terbagi dalam dua bentuk, yaitu :

a. Beralih

Berpindahnya suatu hak atas tanah daari pihak pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya telah meninggal dunia atau melalui pewarisan dari pihak-pihak yang berkaitan.

b. Pemindahan suatu Hak/Dialihkan

Kegiatan berpindahnya hak atas tanah dari pihak pemegang (subyek) terhadap pihak lain karena suatu perbuatan ata tindakan hukum yang sengaja dilakukan dengan bertujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut.

Perbuatan serta tindakan hukum yang dapat merupakan tindakan jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan didalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat (dalam bentuk surat atau lainnya) dan lelang. Kegiatan pengalihan atau pemindahan hak, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak, dan bagi pihak yang memperoleh hak diwajibkan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai pihak pemegang (subyek) hak atas tanah. Sebagai awal permulaan, objek pemindahan hak melalui jual beli merupakan hak atas tanah.

Objek pemindahan hak melalui kegiatan jual beli dapat dipaparkan sebagai berikut :

a. Hak Milik

Hak Milik dapat diperjualbelikan secara implisit termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 Ayat (2) yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Secara eksplisit, jual beli Hak Milik dimuat didalam Pasal 26 undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

1. Jual beli, penghibahan, pemberian dengan metode wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah yang berlaku.
2. Di setiap kegiatan jual beli, penghibahan, pemberian dengan metode wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau secara tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disisi lain kewarganegaraan Indonesia memiliki kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, terkecuali ditetapkan oleh pemerintah temaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal oleh hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan

ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha secara implisit termuat d alam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 28 Ayat (2) yaitu, “Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Secara eksplisit, Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 16 Ayat (2) huruf a, yaitu “Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara jual beli.”

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan secara implisit termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35 Ayat (3), yaitu “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.” Melainkan secara eksplisit, Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu “Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena jual beli”. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 34 Ayat (7) memiliki syarat bahwa, “Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan dari pihak pemegang Hak Pengelolaan.”. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 34 Ayat (8) miliki syarat bahwa, “Peralihan Hak Guna Bangunan atas

tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan,”

d. Hak Pakai

Termuat dalam dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai dapat diperjualbelikan secara implisit didalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 43, bahwa “Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.”. Secara eksplisit, Hak Pakai dapat diperjualbelikan dengan dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 34 Ayat (1) menyatakan, “Hak Pakai atas tanah negara yang berjangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”. Adapun dengan Pasal 34 Ayat (2) menyatakan, “Hak pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan bilamana hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan”. Serta Pasal 34 Ayat (3) huruf a menyatakan, “Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli”.

4. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Pertanian melalui Kegiatan Jual Beli

Adapun syarat-syarat sah suatu kegiatan jual beli hak atas tanah pertanian untuk melengkapi kepentingan pendaftaran pemindahan hak ada dua, adalah :

- a. Syarat Materiil, pihak pemegang hak atas tanah pertanian memiliki hak dan wewenang menjual hak atas tanah, dan pihak pembeli wajib memenuhi segala syarat dan ketentuan-ketentuan selaku pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah pertanian yang menjadi objek dari kegiatan jual beli tersebut.
- b. Syarat Formal, adapun dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, jual beli dari hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan akta yang telah dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Persyaratan didalam kegiatan jual beli tersebut ditegaskan kedalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) yaitu:
“Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali bilamana pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Hal ini juga berlaku terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat menurut data-data di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Bilamana hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat dan bertujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional, maka dalam kegiatan

jual beli hak atas tanah tersebut dapat dibuat dengan akta dibawah tangan. Pada hakikatnya secara praktek, pembuatan akta dibawah tangan oleh para pihak-pihak terkait yang disaksikan oleh kepala desa atau kepala kelurahan setempat diatas kertas bermaterai. Sejak disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar secara sporadis ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Harus diadakan pengulangan kembali bilamana pendaftaran tanah secara sporadis dapat dikabulkan dengan dilakukan kegiatan jual beli ulanh oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang dibuat oleh akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Diantaranya yang berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah, adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) yang ditunjuk sementara karena jabatan sebagai kepala kecamatan untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT dikarenakan daerah nya minim akan keberadaan PPAT (termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 Angka 2). Bilamana pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota maka terpenuhi lah asas publisitas dalam pendaftaran, seperti tiap orang atau pihak akan mengetahui dari segi data fisik tanah berupa letak, ukuran-ukuran, batas-batas tanah, dan data secara yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang terkait ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Sertifikat yang telah diperiksakan kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan dapat dilakukan di hari

yang sama dengan hari pengecekan. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan paling selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Untuk membuat akta jual beli hak atas tanah mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak. Dan dalam izin pemindahan hak bilamana diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta jual beli yang bersangkutan dibuat.

Ada dua jenis transaksi tanah, yaitu yang merupakan tindakan atau perbuatan hukum sepihak, dan yang kedua merupakan tindakan atau perbuatan hukum kedua pihak. Transaksi tanah yang bersifat tindakan atau perbuatan hukum sepihak adalah :

1. Pendirian suatu desa, sekelompok orang yang mendiami suati tempat atau kawasan tertentu untuk mendirikan suatu perkampungan diatas tanah tersebut, kemudian membuka lahan pertanian, mengubur bagian dari orang-orang yang telah meninggal dunia ditempat itu dan lain sebagainya, sehingga tempat atau kawasan tersebut menjadi desa, lambat laun timbul hubungan *religio-magis* antara desa dengan tanah tersebut, dan memiliki hubungan hukum tersendiri seperti yang dimaksud muncul hak atas tanah yang tak lain persekutuan yang terkait, yaitu hak ulayat.
2. Pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan, bilamana individu dari pihak warga persekutuan ternyata membuka tanah milik wilayah persekutuan dengan izin kepala desa, maka perbuatan hukum

berdampak timbulnya hak bagi individu dari warga persekutuan mempunyai kuasa atas hak wenang milikn atas tanah yang bersangkutan.

Sedangkan transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum kedua pihak yang dimaksud adalah dilihat dari segi pengoperan ataupun penyerahan yang tak lain disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat yang bersamaan. Didalam hukum tanah perbuatan hukum ini disebut transaksi jual, yang dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu :

1. Penyerahan tanah disertai pembayaran kontan dengan syarat ketentuan
2. Penyerahan tanah disertai pembayaran kontan tanpa syarat ketentuan
3. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai perjanjian apabila ada perbuatan hukum maka setelah satu-dua tahun atau beberapa kali panen, tanah tersebut dapat dikembalikan kepada pemilik tanah semula.

Umumnya, transaksi-transaksi ini dilegalkan dengan pembuatan suatu akta yang ditandatangani atau cap jempol oleh pihak yang menyerahkan serta dibubuhi dengan tanda tangan kepala persekutuan dan saksi-saksi. Akta inilah yang merupakan suatu bukti kuat dalam tiap transaksi. Tentang penyerahan tanahnya sendiri dalam kenyataannyadapat juga ditunda untuk beberapa waktu lamanya, tetapi hak si penerima atas tanah itu mulai berlaku sejak saat persetujuan terjadi.

Ketiga macam transaksi tanah tersebut diatas tadi adalah sebagai berikut :

1. Menjual gadai, penerima tanah berhak mengerjakan tanah serta pemungutan hasil dari tanah sejak terikat oleh janjinya bahwa tanah hanya dapat ditebus oleh yang menjual gadai.
2. Menjual lepas, pembelian secara lepas memperoleh hak milik atas tanah yang dibeli pihak yang bersangkutan, pembayaran dilakukan secara optimal dihadapan kepala persekutuan
3. Menjual tahunan, suatu bentuk tindakan menyewakan tanah.

Pemaparan tentang transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah, bukan berarti yang menjadi obyeknya ialah tanah, akan tetapi hanya memiliki hubungan timbal balik saja. Kentalnya adat mampu mengenalkan transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah sebagai berikut :

1. *Memperduai* (Minangkabau), *Maro* (Jawa), *Toyo* (Minahasa), *Tesang* (Sulawesi Selatan), *Nengah* (Priangan), *Mertelo* (Jawa), atau *Jejuran* (Priangan) merupakan sebutan transaksi ditiap daerah. Yang dimaksud istilah-istilah tersebut adalah bilamana pemilik tanah memberikan izin kepada orang lain untuk menggarap tanahnya dengan persyaratan dalam bentuk perjanjian, maka yang memperoleh izin, wajib memberikan sebagian dari hasil penggarapan tanah kepada pemilik tanah. Yang menjadi dasar dari transaksi tersebut adalah pemilik tanah hanya ingin menerima hasil tanpa membuat dirinya melakukan

pekerjaan penggarapan tanah tersebut. Manfaatnya tanpa menjadi produktif tanpa campur olah tangan dari pemiliknya. Dan transaksi ini hanya membutuhkan objek berupa tenaga dan tanaman, pemilik juga bisa memberikan fasilitas untuk penggarapan tanah tersebut. Sehingga, kepala persekutuan tidak terlalu mengesahkan perjanjian ini, lagipula surat dari perjanjian atau persyaratannya jarang dibuat

2. *Sewa*, jenis transaksi yang memperbolehkan siapapun untuk menggarap tanah dari pemilik atau untuk tinggal ditanah tersebut, dengan membayarkan uang sewa yang tetap, setiap setelah tiap panen atau setelah tiap bulan atau pertahunnya. Bilamana transaksi sewa ini oleh penyewa dibayarkan uang muka, hal mana yang sering terjadi pada penyewaan tanah oleh pihak perkebunan maka hal ini menyerupai jual tahunan, sebaik-baiknya bilamana uang muka tersebut yang dibayarkan dalam tenggang waktu yang agak lama.
3. *Tanggungan atau Jonggolan* (Jawa) ; *Makantah* (Bali); dan *tanah di Tapanuli*, merupakan bentuk transaksi yang terjadi bilamana seseorang berhutang kepada orang lain dan berjanji kepada orang yang akan memberi pinjaman tadi, selama belum melunasi hutangnya ia tidak bisa mengadakan suatu transaksi tentang tanahnya kecuali dengan pemberi hutang. Bilamana batasan waktu yang sudah ditentukan dilanggar, maka tanah akan dikorbankan untuk melunasi hutang-hutang mereka.

4. *Numpang* atau *Magersari* di Jawa atau *Lindung* di Priangan, bilamana seorang pemilik tanah yang bertempat tinggal diatas tanah tersebut (memiliki rumah, dan tidak disebutkan apa dia pemilik atas tanah) memberikan izin orang lain untuk bertempat tinggal, maka hal ini disebut *numpang*.
5. *Memperduai* bersama-sama dengan *gadai*, obyeknya tanah dan memerlukan bantuan kepala persekutuan untuk mengesahkan. Hak atas tanah bisa beralih dari pemilik kepada penggali tanah. Bilamana terjadi wanprestasidaripada yang menggadaikan tanah, maka dapat dituntutnya tanah tersebut supaya digadaikan dan diserahkan, akan tetapi jumlah uang gadai atau tebusan tidak dapat dituntut. Bilamana wanprestasi dari penyerahan hasil tanah separo, dapat sewaktu-waktu dicabut. Bilamana tanah menjadi korban bencana alam dan menyebabkan hilang, maka penggadai tanah tidak bisa menuntut apa-apa dari pemilik tanah.

D. Kajian Umum Tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan adalah tempat dimana bisa dijadikan untuk berlindung, menghindari hal-hal yang berbau mengancam atau membahayakan. Bahkan tempat untuk melindungi siapapun yang merasa terancam hidupnya atau mentalnya.¹³

Hukum adalah suatu norma atau kaedah yang tertuang dalam masyarakat dan bersifat memaksa, mengatur, menekan guna membuat perkembangan ditiap negara, bahkan menyeimbangkan kekuasaan dari tiap penguasa ataupun pemerintah.

Perlindungan hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang bersifat melindungi yang diupayakan oleh tiap-tiap aparat hukum atau keamanan di setiap negara dan berusaha untuk melindungi pihak manapun mau itu korban atau saksi yang merasa hidupnya terancam, terganggu. Dan biasanya diberikan saat proses hukum berjalan.

Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Kekerasan Dalam Rumah Tangga, perlindungan adalah segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya baik sementara maupun bedasar penetapan pengadilan.

¹³ Kamus Besar Bahasa Indonesia

1. Pengertian Menurut Teori dan Filosofi

Beberapa teori yang berkaitan dengan perlindungan hukum dan diketahui sumbernya berawal dari teori hukum alam atau aliran hukum alam dipelopori oleh Plato. Menurutnya, hukum berasal dari Tuhan yang sifatnya universal dan abadi serta hukum dan moral tak bisa dipisahkan. Penganut aliran ini menganggap bahwa segala cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui bentuk hukum dan moral. Tapi sebagian besar eksistensi dan konsep hukum alam selama ini banyak yang tidak menyetujui malah ditolak sebagian besar filosof hukum. Disamping itu terkadang juga banyak yang menggunakan meski secara tidak disadari. Sebenarnya alasan mereka meNomorlak karena belum ada kepastian absolut dari hukum alam, menganggap dari sisi mereka hanya perbuatan yang sia-sia dan tidak bermanfaat.¹⁴

Adanya perbedaan pandangan para filosof tentang eksistensi hukum alam, meski pada aspek lain yang menimbulkan sejumlah harapan bahwa pencarian “absolut” merupakan kerinduan manusia akan hakikat keadilan. Hukum alam yang dalam kaidah nya bersifat “universal, abadi, dan berlaku mutlak” , ternyata dalam kehidupan modern akan tetap eksis dengan semakin banyaknya orang yang membicarakan masalah HAM (Hak Asasi Manusia).¹⁵

¹⁴ Marwan Mas, **Pengantar Ilmu Hukum**, Ghailia Indonesia, Bogor, 2004, Hal 116.

¹⁵ *Ibid*, hal 280.

2. Pengertian Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2002

Pengertian Perlindungan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 2 Tahun 2002 tentang Tata Cara Perlindungan Terhadap Korban dan Saksi, adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh pihak aparat penegak hukum atau keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban atau saksi dari ancaman teror, gangguan dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan

3. Pengertian Menurut Undang-Undang No. 39 Tahun 1999

Menurut Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia bahwa HAM sendiri merupakan Hak Asasi Manusia adalah seperangkat hak yang melekat pada hakikat dan keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi dan dilindungi oleh negara, hukum, dan pemerintah, dan tentu setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia.

Perlindungan hukum juga harus melihat dari segi tahapan yaitu perlindungan hukum lahir dari segi suatu ketentuan hukum dan segala peraturan-peraturan yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya adalah kesepakatan masyarakat sendiri untuk mengatur hubungan perilaku tiap-tiap anggota masyarakat dengan perwakilan pemerintah yang merupakan wakil dari kepentingan masyarakat sendiri.

Karena dari segi pandang Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶

Kenyataan tiap manusia yang memerlukan perlindungan hukum hanya ketertiban dan keteraturan hidup yang mereka inginkan antara nilai dan dasar hukum itu sendiri. Keadilan dan kesejahteraan dalam kehidupan mereka bagi seluruh masyarakat.

E. Kajian Umum Tentang Lahan Pertanian

Secara umum lahan pertanian adalah tanah yang digunakan untuk sebagai dasar dari bercocok tanam atau kegiatan pertanian guna mendapatkan hasil pangan untuk kebutuhan sehari-hari.

1. Pengertian Lahan Pertanian Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Pengertian lahan pertanian menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan,

“Suatu kekayaan alam yang merupakan bagian dari bumi dalam bentuk bidangah yang digunakan sebagai kegiatan pertanian atau bercocok tanam. “

¹⁶ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, 2000 Hal 53.

2. Pengertian Lahan Pertanian menurut Undang-Undang Perlindungan Lahan Pertanian dan Pangan Berkelanjutan Lahan Pertanian Berdasar Keperuntukan (Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009) adalah :

- a. Disebutkan dalam pasal 34 ayat (1) UU Nomor. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, bahwa :

Setiap orang yang memiliki hak atas tanah yang ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan berkewajiban:

- 1) Memanfaatkan tanah sesuai keperluan; dan
 - 2) Mencegah kerusakan irigasi
- b. Disebutkan pada Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 bahwa :

Pencadangan tanah dan/atau pemberian ijin lokasi dan ijin pembebasan tanah bagi setiap perusahaan kawasan industri dilakukan dengan ketentuan:

- 1) Tidak mengurangi areal tanah pertanian;
 - 2) Tidak dilakukan diatas tanah yang mempunyai fungsi utama untuk melindungi sumber alam dari warisan budaya; dan
 - 3) Sesuai dengan sarana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.
- c. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 bahwa tentang Penggunaan Tanah bagi Pembangunan Kawasan Industri :

Selain ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1, pelaksanaan kegiatan pembangunan kawasan industri juga tidak dapat dilakukan pada:

- 1) Kawasan Pertanian
 - 2) Kawasan Hutan Produksi
 - 3) Kawasan Lindung
- d. Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1990 tentang Penggunaan Tanah bagi Pembangunan Kawasan Industri, bahwa :

Kawasan Pertanian sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 adalah :

- 1) Kawasan tanaman pangan lahan basah yang berupa sawah dengan pengairan dari jaringan irigasi;

- 2) Lahan berpotensi irigasi yang dicadangkan untuk usaha tani dengan fasilitas irigasi.
- e. Lahan Pertanian sesuai Alih Fungsi disebutkan dalam pasal 44 UU Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan bahwa :
- 1) Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialihfungsikan.
 - 2) Dalam hal untuk kepentingan umum, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihfungsikan, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 3) Pengalihfungsian Lahan yang sudah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan dengan syarat :
 - a) Dilakukan kajian kelayakan strategis
 - b) Disusun rencana alih fungsi lahan
 - c) Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
 - d) Disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan
- f. Penyediaan Lahan Pengganti terhadap Lahan Pertanian disebutkan dalam pasal 46 bahwa :
- 1) Penyediaan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (3) huruf d dilakukan atas dasar kesesuaian lahan, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - 2) Paling sedikit tiga kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan beririgasi;
 - 3) Paling sedikit dua kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan reklamasi rawa pasang surut dan non pasang surut (lebak); dan
 - 4) Paling sedikit satu kali luas lahan dalam hal yang dialihfungsikan lahan tidak beririgasi.

F. Kajian Umum Tentang Alih Fungsi Lahan Pertanian

Alih fungsi tanah merupakan kegiatan perubahan penggunaan tanah dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk dan peningkatan kebutuhan tanah secara terus menerus. Perkembangan struktur industri yang cukup pesat berakibat terkonversinya tanah pertanian secara besar-besaran. Selain untuk memenuhi kebutuhan bagi kawasan industri, alih fungsi tanah pertanian juga terjadi secara cepat untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang jumlahnya jauh lebih besar.¹⁷

Peristiwa alih fungsi lahan pertanian yang tidak dapat dihindarkan bilamana dikaitkan oleh permasalahan pembangunan. Hanya memperlambat dan mengendalikan kegiatan alih fungsi lahan pertanian yang menjadi upaya terakhir. Permulaan dari alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian, yang berkaitan harus mengajukan permohonan melalui mekanisme perijinan. Terdapat dua jalur mekanisme yaitu dapat melalui ijin lokasi atau ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Perbedaan dari dua jalur mekanisme adalah terletak pada sisi luasnya lahan yang ingin dimohonkan, bilamana luas lahan yang dimohonkan perumahan penggunaannya ke lahan non pertanian kurang dari 10.000m³ maka ijin yang diperlukan adalah ijin perubahan penggunaan lahan pertanian ke lahan non

¹⁷ Adi SasoNomor dalam Ali Sofyan Husein, "EkoNomormi Politik Penguasaan Tanah", (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995), Hal 13

pertanian, sedangkan sebaliknya bilamana lebih dari 10.000m³ maka ijin yang diperlukan adalah ijin lokasi.



