

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBEDAAN HARGA TANAH
BERDASARKAN HARGA SEBENARNYA DENGAN HARGA DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA BATAM**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister (S2) Kenotariatan**

Oleh:

Deni Kurniawan
NIM.21302200026

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBEDAAN HARGA TANAH
BERDASARKAN HARGA SEBENARNYA DENGAN HARGA DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA BATAM**

TESIS

Diajukan untuk penyusunan Tesis

Program Studi Kenotariatan



Oleh:

Nama : Deni Kurniawan

NIM : 21302200026

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (MKn) FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

SEMARANG

2024

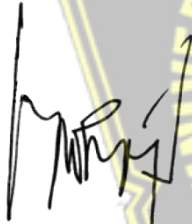
**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBEDAAN HARGA TANAH
BERDASARKAN HARGA SEBENARNYA DENGAN HARGA DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA BATAM**

TESIS

Oleh:

Nama : Deni Kurniawan
NIM : 21302200026
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing T
anggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH
NIDN.0620046701

Mengetahui, Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN.0615087903

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERBEDAAN HARGA TANAH
BERDASARKAN HARGA SEBENARNYA DENGAN HARGA DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA BATAM
TESIS**

Oleh:

Nama : Deni Kurniawan
NIM : 21302200026
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Penguji
Pada Tanggal 28 Februari 2024
Dan dinyatakan lulus

Tim Penguji
Ketua,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN.0615087903

Anggota,


Dr. Dahniarti Hasana, SH., M.Kn

NIDN. 8954100020

Anggota,


Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH

NIDN.0620046701

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan




Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN.0615087903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Deni Kurniawan
NIM : 21302200026
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Tanah Berdasarkan Harga Sebenarnya Dengan Harga Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Batam”, benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,.....2024,



Deni Kurniawan
NIM. 21302200026

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama : Deni Kurniawan
NIM : 21302200026
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini metakan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~
dengan judul :

“Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Tanah Berdasarkan Harga Sebenarnya Dengan Harga Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Batam”.

Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalty non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,.....2024,



Deni Kurniawan
NIM. 21302200026

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

HUKUM UNTUK MANUSIA, BUKAN MANUISA UNTUK HUKUM
SATJIPTO RAHARDJO

PERSEMBAHAN

TESIS INI PENULIS PERSEMBAHKAN KEPADA:

**KEDUA ORANG TUA PENULIS;
ISTRI DARI PENULIS;
ANAK-ANAK PENULIS;
SAUDARA-SAUDARA PENULIS;
BANGSA DAN NEGARA.**



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb.

Alhamdulillah. Segala puji sanjungan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., Tuhan yang berkuasa memberi petunjuk kepada siapa saja yang dikehendaki-Nya. Atas berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulis dapat menyelesaikan tugas penyusunan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Nabi Besar Muhammad SAW., Nabi terakhir yang tidak ada nabi sesudah beliau, model terbaik dan yang paling ideal untuk dijadikan panutan dan tuntunan. Tesis dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga Tanah Berdasarkan Harga Sebenarnya Dengan Harga Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Batam”, merupakan tesis yang bertujuan menganalisis dan persoalan disharmonisasi harga menurut AJB dengan ketentuan Badan Pendapatan Daerah di Kota Batam. Namun betapapun penulis berusaha seteliti dan secermat mungkin dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sebagai manusia tidak luput dari kekeliruan. Celah yang terlepas dari kontrol penulis pastilah ada. Oleh karena itu atas segala kekurangan dan kelemahan serta kekeliruan penulisan kata/kalimat dalam tesis ini penulis mohon maaf. Untuk itu, di samping ungkapan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT., penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung sekaligus selaku pembimbing dari penulis yang dengan penuh ketulusan, kesabaran, kepakaran dan kebijaksanaannya telah berkenan ikut dalam memberikan masukan-masukan serta melakukan diskusi yang dapat mencerahkan dan memperkaya pemahaman ilmu hukum;
3. Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH, selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung;
4. Dr. Hj. Widayati, SH, MH, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung;
5. Dr. Arpani, SH, MH, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung;
6. Dr. Nanang Darmadi, SH, MH, selaku Kaprodi Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang, yang telah memberikan dorongan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini;

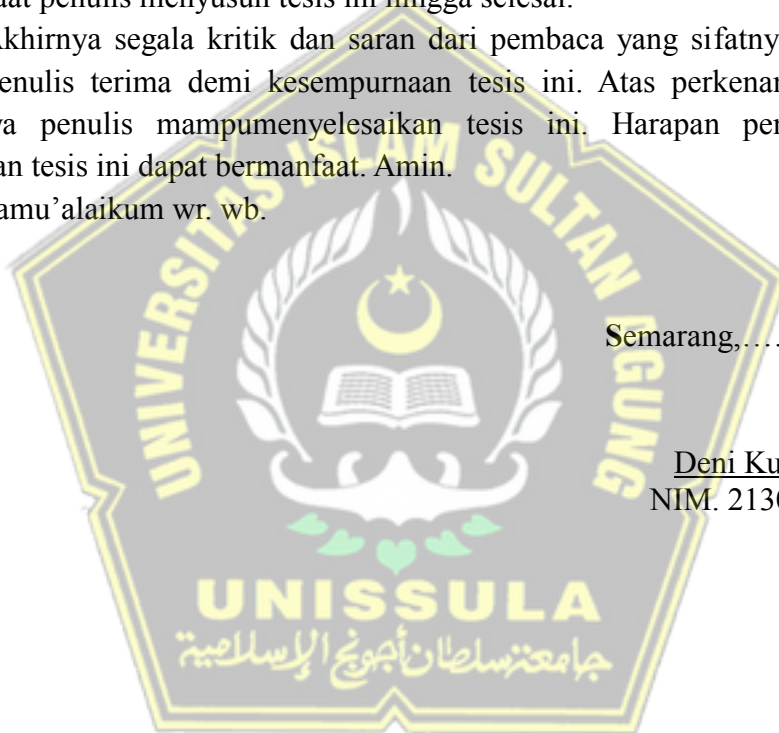
7. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H, selaku Sekertaris Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
8. Para Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
9. Kepada para dosesn Program Magister (S2) Kenotariatan yang banyak memberikan ilmunya;
10. Rekan mahasiswa dan admin pada Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun tesis ini hingga selesai.

Akhirnya segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun akan penulis terima demi kesempurnaan tesis ini. Atas perkenan Allah SWT., akhirnya penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Harapan penulis, mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat. Amin.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Semarang,.....2024,

Deni Kurniawan
NIM. 21302200026



ABSTRAK

Penetapan harga tanah dalam kepentingan administrasi pajak dan penerbitan sertifikat kepemilikan tanah mengalami perbedaan antara harga yang disepakati para pihak dan dituangkan dalam Akta Jual Beli dengan harga yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah di Kota Batam. Tujuan penelitian tesis ini ialah untuk menganalisis dan mendeskripsikan pelaksanaan penentuan harga tanah yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan kendala yang menyebabkan pelaksanaan perjanjian penentuan harga tanah secara nyata belum sesuai dengan harga yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan solusi dalam mewujudkan harmonisasi penentuan harga tanah dalam transaksi jual beli tanah di Batam yang seharusnya.

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis sosiologis. Dalam penelitian hukum yuridis sosiologis ini hukum dikonsepsikan secara sosiologis sebagai suatu gejala empiris yang dapat diamati di dalam kehidupan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan ditemukan hasil penelitian berupa pelaksanaan penentuan harga tanah yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini mengalami perbedaan antara harga yang disepakati oleh para pihak yang melakukan jual beli tanah sebagaimana yang kemudian dituangkan dalam AJB dengan harga yang ditetapkan oleh BAPENDA di Kota Batam. Kendala yang menyebabkan pelaksanaan penentuan harga tanah secara nyata belum sesuai dengan harga yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini diakibatkan oleh adanya perbedaan antara ketentuan di dalam Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka (7) Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah dengan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1320 KUHPerduta. Solusi yang dapat dilakukan dalam mengatasi persoalan perbedaan harga dalam jual beli tanah antara harga dalam AJB dan harga yang ditetapkan oleh BAPENDA di Kota Batam ialah dengan membuat aturan hukum yang mengharmonisasikan antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku. Melakukan pengawasan terkait harmonisasi antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku. Membuat sanksi bagi pihak yang melanggar ketentuan terkait harmonisasi antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh

BAPENDA berdasarkan BPHTB dan NJOP yang berlaku. Menciptakan forum sengketa terkait disharmonisasi ketentuan harga tanah.

Kata Kunci: *(Beli, Harga, Jual, Tanah)*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teoritik.....	17
G. Metode Penelitian	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	27
B. Perjanjian	56
C. Jual Beli	70
D. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik.....	74
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	78
A. Pelaksanaan Penentuan Harga Tanah Yang Didasarkan Pada Akta Perikatan Jual Beli Tanah Di Batam Saat Ini.....	78
B. Kendala Yang Menyebabkan Pelaksanaan Penentuan Harga Tanah Secara Nyata Belum Sesuai Dengan Harga Yang Didasarkan Pada Akta Perikatan Jual Beli Tanah Di Batam Saat Ini.....	103
C. Solusi Dalam Mewujudkan Harmonisasi Penentuan Harga Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Batam Yang Seharusnya	108
D. Contoh Akta.....	109
BAB IV PENUTUP	115
A. Simpulan.....	115
B. Saran	116
DAFTAR PUSTAKA	118

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah merupakan negara yang berdasar atas hukum, hal ini secara tegas diamanatkan di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kenyataan tersebut melahirkan konsekuensi bahwa setiap bidang kehidupan masyarakat di negara ini haruslah berdasarkan pada hukum yang dibuat secara jelas oleh negara ini. Termasuk didalamnya dalam hal kepemilikan. Perihal tersebut dapat teramati di dalam Pasal 28G ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang berada di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi Manusia.

Pada perkembangannya terdapat beberapa hak atas tanah yang diatur secara lengkap di dalam Pasal 4, Pasal 16, dan Pasal 53 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria. Pasal 4 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria dengan jelas menyatakan bahwa:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam 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 Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Kemudian Pasal 16 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960

Terkait Ketentuan Pokok Agraria menyatakan bahwa:

- (a) Hak milik,
- (b) Hak guna-usaha,
- (c) Hak guna-bangunan,
- (d) Hak pakai,
- (e) Hak sewa,
- (f) Hak membuka tanah,
- (g) Hak memungut-hasil hutan, dan
- (h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Kemudian Pasal 53 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960

Terkait Ketentuan Pokok Agraria menyatakan bahwa:

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat jelas bahwa politik hukum agraria di Indonesia telah secara jelas mengatur perihal hak-hak atas tanah sehingga penggunaan tanah dalam hal kepentingan

sosial-budaya, ekonomi, dan pembangunan nasional akan secara mudah terlaksana di negara ini.

Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat sebagai KUHPerdata) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Beberapa ahli menyebutkan bahwa pengertian perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata dirasa kurang sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Pengaturan hukum mengenai tanah termasuk peralihan hak atas tanah telah diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat sebagai UUPA) sebagaimana isi Pasal 5 UUPA, yaitu:²

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 dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pada prakteknya jual beli atas tanah tidak selalu dilakukan pembayaran secara tunai atau dengan kata lain dibayarkan dengan

¹Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal 1.

²R Subekti, 2009, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal 84.

cara bertahap, oleh karenanya sebagai upaya perlindungan hukum masing-masing pihak dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris (selanjutnya disingkat sebagai akta PPJB notariil). Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disingkat dengan UUJN) notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk ditanyakan dalam akta otentik, menjamin pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.³ Dalam hal Jual beli atas tanah yang sudah lunas, maka wajib dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat sebagai PP Pendaftaran Tanah) menyebutkan 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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

³Kian Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti*, Pustaka Grahatama, Jakarta, hal 77.

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat sebagai PJ PPAT), yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT wajib diikuti pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat 7 hari setelah dilakukannya penandatanganan akta atau 7 hari setelah tanggal akta. Akta jual beli berfungsi sebagai alat bukti yang lebih kuat bahwa telah terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta jual beli juga digunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan berikut dengan dokumen-dokumen pendukungnya.⁴

Atas peralihan hak atas tanah dalam hal jual beli dikenakan dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak,

⁴Kian Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti*, Pustaka Grahatama, Jakarta, hal. 77.

yaitu Pajak Penghasilan (selanjutnya disingkat sebagai PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (selanjutnya disingkat sebagai KPP), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (selanjutnya disingkat sebagai BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah (selanjutnya disingkat sebagai BPPD), dibebankan kepada pihak pembeli. Pengalihan wewenang pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten/kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (PDRD), dengan demikian sejak tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga saat ini wajib pajak yang akan membayarkan dan mendaftarkan penelitian surat setoran pajak daerah (SSPD BPHTB) akan langsung ditangani oleh pemerintah kabupaten/kota setempat. Pengenaan BPHTB diatur lebih lanjut dengan peraturan daerah masing-masing. Sistem pemungutan untuk BPHTB adalah *self assessment* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan penuh untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang, karena itu setiap wajib pajak BPHTB wajib menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri BPHTB yang terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pada prakteknya pembeli memberi kuasa kepada PPAT untuk mengurus segala sesuatunya mengenai jual beli tanah

termasuk membayar BPHTB. PPAT hanya berwenang menandatangani akta apabila Pajak yang telah dibayarkan telah dilakukan Verifikasi oleh Kantor Pajak, baik BPHTB maupun (PPH) Pajak Penghasilan, terhadap Surat Setor Pajak Penghasilan dan Surat Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah wajib dilakukan penelitian/validasi.⁵

Nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak tidak selalu diterima oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Batam karena hasil Verifikasi atas BPHTB menunjukkan bahwa nilai transaksi bisa lebih dari yang diajukan. Hal ini sering ditemui pada jual beli tanah yang berdasarkan akta PPJB notariil, karena pihak telah sepakat bahwa pembayaran dilakukan dengan cara bertahap dan dalam jangka waktu yang lama. Hal ini berakibat pada harga yang telah disepakati oleh para pihak tidak mengikuti harga pasar pada saat dilakukannya pembayaran BPHTB. Misalnya, dari harga transaksi yang diajukan nilai tanah permeternya disepakati Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) oleh para pihak namun berdasarkan hasil verifikasi Badan Pendapatan Daerah ternyata NJOP permeternya dianggap lebih besar yaitu Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan cara perhitungan yang tidak disebutkan tata caranya secara detail dalam Perda BPHTB Kota Batam. Hal ini menjadikan ketidakpastian penetapan hasil Verifikasi SSPD BPHTB. Dalam hal adanya perbedaan dari harga transaksi yang disepakati dengan hasil Verifikasi yang telah ditetapkan oleh BPPD

⁵Marihot Pahala Siahaan, 2013, *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 597.

Kota Batam, maka wajib pajak akan menerima Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (selanjutnya disebut sebagai SKPDKB) dan wajib pajak harus membayar kekurangan bayar dengan mengisi formulir SSPD BPHTB lagi dengan mencantumkan nominal yang telah dibayar dan nominal kurang bayarnya. Setelah dilakukan pembayaran atas kurang pajak, SSPD BPHTB atas kurang bayar juga diajukan Verifikasi lagi.

Kewenangan Badan Pendapatan Daerah dalam menetapkan nilai transaksi berdasarkan hasil Verifikasi SSPD BPHTB yang berbeda dari nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak secara tidak langsung mencederai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dimana para pihak bebas menentukan isi dari perjanjian termasuk harga jual beli. Dilihat dari asas personalita, Badan Pendapatan Daerah bukan merupakan pihak dalam perjanjian yang turut serta dapat menentukan nilai transaksi jual beli tanah. Peran PPAT hanya mengkonstatir kehendak para pihak kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian jual beli. Perbedaan nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak yang mana nantinya akan dicantumkan dalam akta jual beli dengan hasil Verifikasi yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah dapat membuat ketidakpastian dari akta jual beli itu sendiri yang berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah dan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan serta sebagai bukti transaksi/kwitansi pembayaran, sebagaimana hal ini jelas disebutkan

dalam salah satu pasal yang ada dalam akta jual beli yang telah diatur bentuknya oleh undang-undang.⁶ Akta jual beli yang menjadi salah satu kewenangan PPAT dalam Bahasa Belanda disebut dengan *acte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual beli. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁷ Fakta adanya perbedaan antara harga tanah berdasarkan akta perikatan jual beli tanah dengan harga tanah berdasarkan harga verifikasi Badan Pendapatan Daerah yang dilandasi oleh Verifikasi SSPD BPHTB, pada perkembangannya dapat menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pembeli tanah yang pada akhirnya berpotensi pada kerugian yang diakibatkan pada ketiadaan legalitas harga tanah yang jelas dalam jual beli tanah dan bermuara pada legalitas akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan penjelasan yang ada maka perlulah dilakukan kajian lebih dalam terkait “Analisis Yuridis Terhadap Perbedaan Harga

⁶Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 113.

⁷Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 507.

Tanah Berdasarkan Harga Sebenarnya Dengan Harga Dalam Akta Perikatan Jual Beli Pada Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Batam”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan penentuan harga tanah yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini?
2. Apa kendala yang menyebabkan pelaksanaan penentuan harga tanah secara nyata belum sesuai dengan harga yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini?
3. Bagaimana solusi dalam mewujudkan harmonisasi penentuan harga tanah dalam transaksi jual beli tanah di Batam yang seharusnya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan pelaksanaan penentuan harga tanah yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan kendala yang menyebabkan pelaksanaan perjanjian penentuan harga tanah secara nyata belum sesuai dengan harga yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini.
3. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan solusi dalam mewujudkan harmonisasi penentuan harga tanah dalam transaksi jual beli tanah di Batam yang seharusnya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara Teoritis

Manfaat secara teoritis dari penelitian tesis ini ialah adanya pembaharuan konsep berpikir yang mampu mendeskripsikan perihal pendekatan baru dalam mengkaji lebih dalam lagi persoalan pelaksanaan penentuan harga tanah secara nyata belum sesuai dengan harga yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam, sehingga didapatkan suatu pembaharuan ilmu hukum kenotariatan khususnya terkait metode dalam mewujudkan harmonisasi penentuan harga tanah dalam transaksi jual beli tanah di Batam yang seharusnya.

2. Manfaat secara Praktis

Manfaat secara praktis dari penelitian tesis ini ialah adanya pembaharuan gagasan untuk pemerintah guna melengkapi Upaya pemerintah dalam melakukan pembaharuan peraturan hukum pertanahan yang secara khusus berkaitan dengan harmonisasi penentuan harga tanah dalam transaksi jual beli tanah di Batam.

E. Kerangka Konseptual

1. Analisis

Analisis menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya). Pengertian analisis adalah kegiatan berpikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga

dapat mengenal tanda-tanda komponen, hubungannya satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam satu keseluruhan yang terpadu.⁸

Analisis dapat diartikan sebagai proses mencerna suatu masalah menjadi sederhana hingga dapat ditelaah dengan mudah. Dari beberapa pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa analisis merupakan suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan atau memecahkan suatu permasalahan dari unit menjadi unit terkecil. Dalam beberapa kegiatan seperti penelitian maupun penyelidikan sering kali melakukan analisis terlebih dahulu. Dengan tujuan menyederhanakan masalah yang ada serta mempermudah peneliti untuk menelaah permasalahan yang ada sesuai dengan fakta. Dengan analisis beberapa problem atau permasalahan dapat ditelaah lebih mendalam, dan juga dapat dicari penyelesaiannya secara lebih tepat. Dalam dunia pendidikan, analisis diperlukan dalam setiap aspek dengan tujuan mengetahui besar keberhasilan kegiatan belajar mengajar yang tengah berlangsung. Dengan adanya analisis, maka kekurangan-kekurangan ataupun kelemahan dalam kegiatan pembelajaran dapat terdeteksi hingga dapat dicari solusi dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.⁹

2. Yuridis

⁸Komaruddin, 2001, *Ensilopedia Manajemen*, Edisike5, BumiAksara, Jakarta, hal. 156.

⁹Yuni Septiani, 2020, "Analisis Kualitas Layanan Sistem Informasi Akademik Universitas Abdurrah Terhadap Kepuasan Pengguna Menggunakan Metode Sevqual", *Jurnal Teknologi Dan Open Source*, Vol. 3 No. 1, hal. 133.

Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman.¹⁰

Yuridis juga diartikan sebagai suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturanperaturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya. Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai tinjauan yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.¹¹

3. Harga

Harga menurut Kotler dan Amstrong adalah jumlah uang yang ditagihkan atas suatu produk atau jasa. Harga adalah salah satu elemen bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan,

¹⁰Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung, hal. 10.

¹¹Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 83-88.

sedangkan elemen lainnya melambangkan biaya. Harga bersifat fleksibel, artinya dapat berubah dengan cepat.¹²

Harga menurut Tjiptono merupakan satuan moneter atau ukuran lainnya yang ditukarkan agar memperoleh hak kepemilikan atau penggunaan suatu barang atau jasa. Harga merupakan satu-satunya unsur bauran pemasaran yang memberikan pemasukan atau pendapatan bagi perusahaan, sedangkan ketiga unsur lainnya (produk/kualitas, distribusi dan promosi) menyebabkan timbulnya biaya/pengeluaran.¹³

4. Jual Beli

Jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai “persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual”. Secara singkat definisi jual beli dapat diartikan transaksi tukar menukar yang memiliki dampak yaitu bertukarnya kepemilikan (*taqabbudh*) yang tidak akan bisa sah bila tidak dilakukan beserta akad yang benar baik yang dilakukan dengan cara verbal atau ucapan maupun perbuatan.¹⁴

5. Tanah

Tanah secara umum didefinisikan sebagai material yang terdiri dari agregat (butiran) mineral-mineral padat yang tidak

¹² Philip Kotler dan Gary Amstrong, 2008, *Prinsip-prinsip Pemasaran Rdisi Keduabelas Jilid Satu*, Erlangga, Jakarta, hal. 345.

¹³ Danang Sunyoto, 2013, *Dasar-dasar Manajemen Pemasaran*, Caps, Yogyakarta, hal. 130.

¹⁴ Hendi Suhendi, 2010, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 69.

terikat secara kimia satu sama lainnya dari bahan-bahan organik yang telah melapuk (yang berpartikel padat) disertai dengan zat cair dan gas mengisi ruang-ruang kosong di antara partikel-partikel padat tersebut. Tanah berguna sebagai bahan bangunan pada berbagai macam pekerjaan Teknik sipil, disamping itu tanah berfungsi juga sebagai pendukung pondasi dari bangunan.¹⁵

6. Akta Perikatan

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seseorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Kewajiban ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 KUHPdata. Sebagai alat bukti tertulis, surat dibagi 2 (dua), yaitu surat yang merupakan akta dan yang bukan akta, sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta otentik dan akta di bawah tangan. Disamping hal di atas berdasarkan pembuatnya suatu akta masih dibagi lagi dalam akta

¹⁵Budi Santoso, 1996, *Budi Daya Perikanan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 65.

pejabat/*ambtelijk acte* atau *process verbaal acte* dan *partij acte*.¹⁶

Perikatan adalah kewajiban hukum. Tampaknya dalam doktrin timbul semacam perbedaan pendapat di antara para penulis tentang persoalan apakah ungkapan yang disebut tadi boleh dibalik: kewajiban hukum adalah perikatan. Apabila berpendirian bahwa tidak semua kewajiban hukum adalah perikatan, maka harus dianggap kewajiban hukum yang bukan perikatan sebagai suatu kategori tersendiri.¹⁷

7. Kota Batam

Batam adalah salah satu pulau dalam gugusan Kepulauan Riau dan merupakan sebuah pulau di antara 329 pulau yang terletak antara Selat Malaka dan Singapura yang secara keseluruhan membentuk wilayah Batam. Langkanya catatan tertulis tentang pulau ini, di mana hanya ada satu literatur yang menyebut nama Batam, yaitu Traktat London yang mengatur pembagian wilayah kekuasaan antara Belanda dan Inggris. Namun, menurut para pesiar dari China, pulau ini sudah dihuni sejak 231 M ketika Singapura masih disebut Pulau Ujung. Sebelum mendapat perhatian khusus dari pemerintah pusat, Batam merupakan sebuah pulau kosong berupa hutan belantara yang nyaris tanpa denyut kehidupan. Namun, terdapat beberapa kelompok penduduk yang lebih dahulu mendiami pulau ini.

¹⁶R. Soeroso, 2011, *Perjanjian di bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.6.

¹⁷GR. Van Der Burght, 2012, *Buku Tentang Perikatan Dalam Teori Dan Yurisprudensi*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 1.

Mereka berprofesi sebagai penangkap ikan dan bercocok tanam. Mereka sama sekali tidak banyak terlibat dalam mengubah bentuk fisik pulau ini yang merupakan hamparan hutan belantara. Pada tahun 1970-an, Batam mulai dikembangkan sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Pada tahun 1970-an, Batam mulai dikembangkan sebagai basis logistik dan operasional untuk industri minyak dan gas bumi oleh Pertamina. Kemudian berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1973, pembangunan Batam dipercayakan kepada lembaga pemerintah yang bernama Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau sekarang dikenal dengan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).¹⁸

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Perlindungan Hukum (Philipus M. Hadjon)

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:¹⁹

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

¹⁸<https://bpbatam.go.id/tentang-batam/sejarah-batam/>, diakses pada 12 Mei 2023.

¹⁹<https://bpbatam.go.id/tentang-batam/sejarah-batam/>, *Loc, cit.*

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

2. Teori Sistem Hukum (Lawrence M. Friedman)

Friedman menyatakan bahwa Hukum juga dipandang sebagai suatu sistem, maka untuk dapat memahaminya perlu penggunaan pendekatan sistem. Berbagai pengertian hukum sebagai sistem antara lain dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.²⁰

- a. Komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.
- b. Komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan

²⁰ Esmi Warassih, 2011, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 28.

yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.

- c. Komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom*, *ways of doing*, *ways of thinking*, *opinion* yang mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis sosiologis. Dalam penelitian hukum yuridis sosiologis ini hukum dikonsepsikan secara sosiologis sebagai suatu gejala empiris yang dapat diamati di dalam kehidupan. Segi substansinya, hukum terlihat sebagai suatu kekuatan sosial yang empiris wujudnya, namun yang terlihat secara sah dan bekerja untuk memola perilaku-perilaku *actual* warga masyarakat. Kemudian dari segi strukturnya hukum adalah sebagai suatu institusi peradilan yang kerjanya mentransformasikan masukan-masukan (tegasnya materi hukum *in abstracto in abstracto* yaitu produk sistem politik) menjadi keluaran-keluaran (tegasnya keputusan-keputusan *in concreto*) yang dengan cara demikian mempengaruhi dan mengarahkan bentuk dan proses interaksi sosial yang berlangsung di dalam

masyarakat. Dalam perspektif yang demikian, oleh Soetandyo, hukum akan menampakkan diri sebagai fakta yang alami yang tentunya akan tunduk pada keajegan-keajegan (*regularities, nomos*) atau keseragaman-keseragaman (*uniformities*).

Hukum yang menjadi objek empiris – sosilogis akan dikaji dengan menggunakan metode saintifik. Metode saintifik yang dikenakan terhadap objek (hukum) memiliki kekuatan pada peran logika induktif pada permulaannya sebagai cara untuk menemukan asas-asas umum (*empirical uniformities*) dan teori-teori melalui silogisme induksi. Silogisme induksi ini, premis-premisnya selalu berupa hasil pengamatan yang diverifikasi. Kemudian dampak dari silogisme induksi ini dan penggunaan simpulan-simpulan dari silogisme ini, simpulan tersebut diperoleh dari *conclusio* di dan dari dalam silogisme induksi, selalu berupa deskripsi atau eksplanasi tentang ada tidaknya hubungan antara berbagai variabel sosial hukum.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian secara kualitatif yaitu penelitian hukum dengan media wawancara secara empiris bersama beberapa informan, wawancara tersebut bertujuan untuk menggali lebih dalam mengenai apa yang ingin peneliti ketahui dengan menggali lebih dalam informasi dari narasumber yang ada dengan pertukaran dialektikal antara peneliti dan informan.

3. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum kualitatif ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan dengan mencari informasi melalui wawancara secara langsung dengan informan secara empiris terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang terdapat pada studi kepustakaan melalui langkah teoritik.²¹

4. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara mendalam, yaitu suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak yang diwawancarai. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian seperti: buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

²¹*Ibid*, hal. 7.

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan yang dimaksud :

- (a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - (b) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria;
 - (c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1996 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
 - (d) Undang-Undang Nomer 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1996 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan; dan
 - (e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
 - a) Kepustakaan/buku literatur;
 - b) Karya Ilmiah;
 - c) Referensi-referensi yang relevan.

3) Bahan Hukum Tersier

Kamus hukum ensiklopedia dan kamus bahasa guna menambah data penelitian.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data primer dan sekunder dilakukan dengan melakukan wawancara mendalam (*indepth interview*) dan dengan studi pustaka. Dalam melakukan wawancara mendalam akan terjadi proses interaksi dialog antara peneliti dan para informan. Hal ini terjadi karena instrumen utama (*key informan*) dalam pengumpulan data. Informan pertama ditentukan secara *snowball*, sesuai dengan kebutuhan penelitian ini. Selanjutnya akan dilakukan studi pustaka dengan melakukan kajian hukum secara normatif dan empiris dalam proses analisis terkait persoalan dalam tesis ini.

7. Analisis dan Validasi Data

Data yang telah terkumpul dianalisis untuk mendapat kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang telah terkumpul diedit, diolah, dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan. Dalam analisis data, penulis menggunakan metode kualitatif artinya semua data yang diperoleh dianalisis secara utuh sehingga terlihat adanya gambaran yang sistematis dan faktual.

Metode analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif. Analisis data artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman hasil analisis. Komprehensif artinya analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian.

Lengkap artinya tidak ada bagian yang terlupakan, semuanya sudah masuk dalam analisis.

Analisis data seperti ini akan menghasilkan produk penelitian hukum yang sempurna. Rumusan masalah dan tujuan penelitian merupakan lingkup dan kendali analisis secara kualitatif, kompherensif, dan lengkap, sedangkan fokus kajian hukum tertulis secara spesifik merupakan lingkup bidang ilmu dalam penelitian hukum secara kualitatif. Metode kualitatif yaitu analisis yang didasarkan dengan tulisan-tulisan yang dikaitkan dengan perundang-undangan yang berlaku maupun pendapat ahli sebagai bahan perbandingan teori dan kenyataan dalam praktik lapangan sehingga akan dihasilkan data yang benar-benar melukiskan obyek atau permasalahan yang diteliti. Data yang terkumpul kemudian disajikan dalam bentuk laporan tertulis yang logis dan sistematis, lengkap dengan pengambilan kesimpulan atas penelitian yang dilakukan.²²

Keabsahan/ Validasi data adalah bahwa setiap keadaan harus dapat mendemonstrasikan nilai yang benar, menyediakan dasar agar hal itu dapat diterapkan, dan memperbolehkan keputusan luar yang dapat dibuat tentang konsistensi dari prosedurnya dan kenetralan dari temuan dan keputusan – keputusannya, sama halnya dengan penelitian secara kuantitatif, penelitian kualitatif suatu hasil penelitian tidak akan valid apabila tidak *reliable*, maka penelitian kualitatif pun tidak dapat *transferabel* jika tidak kredibel, dan tidak

²²Lexi J. Moleong, 2007, *metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 2.

akan kredibel bila tidak memenuhi kebergantungan. Untuk dapat mengetahui keabsahan penelitian (*trustworthiness*) data diperlukan teknik pemeriksaan. Pelaksanaan teknik pemeriksaan didasarkan atas beberapa kriteria yaitu derajat kepercayaan (*credibility*), keteralihan (*transferability*), kebergantungan (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*).²³

Dalam penelitian ini guna mengetahui tingkat kevalidan data digunakan derajat kepercayaan (*credibility*) dan kriterium kepastian (*confirmability*). Kriteria berupa derajat kepercayaan (*credibility*) adalah kriterium yang berfungsi melaksanakan inkuiri sedemikian sehingga tingkat kepercayaan penemuan dapat tercapai, kemudian mempertunjukkan derajat kepercayaan hasil – hasil penemuan dengan jalan pembuktian oleh peneliti pada kenyataan ganda yang sedang diteliti.²⁴

Kriterium kepastian (*confirmability*) adalah kriteria yang menyatakan bahwa sesuatu itu berupa objektif atau tidak bergantung pada persetujuan beberapa orang terhadap pandangan, pendapat, dan penemuan seseorang, dengan kata lain pengalaman seseorang masih bersifat subjektif, jika pengalaman tersebut disepakati oleh beberapa atau banyak orang barulah dapat dikatakan objektif, maka, subjektivitas dan objektivitas suatu hal tergantung pada orang perseorangan. Penelitian kualitatif ini lebih menekankan pada data bukan orang perorangan.

²³*Ibid*, hal. 324.

²⁴*Ibid*, hal. 324-326.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Sejarah Perkembangan Politik Hukum Agraria Indonesia

Kata agraria berasal dari bahasa latin “*ager*” yang berarti tanah atau sebidang tanah. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Bahkan sebutan agrarian laws dalam *Black’s Law Dictionary* seringkali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan melakukan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikannya.²⁵ Adapun pengertian agraria menurut Andi Hamzah, Subekti, dan R. Tjitrosoedibio adalah masalah atau urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya.²⁶

Sementara dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, biasa disebut UUPA, tidak memberikan penjelasan langsung mengenai agraria. Namun dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa yang menjadi ruang lingkup agraria adalah bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

²⁵ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Djambatan, cetakan ke-11 (edisi revisi), Jakarta, hal. 5.

²⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Jakarta, hal. 1.

Berdasarkan ketentuan tersebut terlihat bahwa agraria memiliki cakupan yang lebih luas dari sekedar tanah atau tanah pertanian seperti pengertian dari bahasa latin dan KBBI. Penjelasan agraria dalam UUPA memiliki makna yang sama dengan maksud agraria pada kamus hukum. Dengan pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur tentang hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk dalam pengertian agraria yang terdiri atas hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, serta hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.²⁷

Hukum agraria berkembang sesuai perjalanan sejarahnya. Sejarah merupakan bukti dari sebuah perkembangan karena yang terjadi pada masa kini merupakan hasil dari yang telah dilalui pada masa lalu. Begitupun dengan hukum agraria, pengaturan yang ada saat ini merupakan hasil dari sejarah perubahan-perubahan pengaturannya. Hampir semua unsur dalam kehidupan hukum negara ini merupakan hasil dari akulturasi budaya dan kebiasaan yang dibawa oleh bangsa-bangsa lain yang pernah masuk dan mendirikan pemerintahan di Indonesia. Pengaturan agraria sendiri telah melewati

²⁷ Boedi Harsono, *op, cit*, hal. 8.

beberapa periode yang memberi pengaruh sangat besar pada ketentuan hukum agraria yang ada saat ini. Dalam sejarahnya, pengaturan agraria yang sangat erat dengan urusan pertanahan ini mengalami perkembangan yang diawali dengan pengaturan buatan penjajah yang menguasai sebagian besar wilayah tanah Indonesia (pra kemerdekaan), serta terus berkembang seiring bangsa Indonesia bebas dari penjajahan dan mulai membuat sendiri hukum agrariannya (pasca kemerdekaan).

a. Periode Pra Kemerdekaan

Perkembangan hukum agraria sudah dimulai sejak zaman kerajaan, di mana tanah bukanlah benda yang diperdagangkan karena masih melimpahnya tanah-tanah yang belum dimiliki. Masyarakat pada masa kerajaan menjalani kehidupannya berdasarkan ketentuan raja. Sebagai pemimpin tertinggi dalam sebuah wilayah, raja berdaulat penuh atas semua hal yang ada dalam wilayah yuridiksinya. Begitupun dalam pengurusan tanah, raja telah menentukan batas dan bagian masing-masing bagi rakyatnya. Pola pembagian wilayah yang menonjol pada masa awal-awal kerajaan di Jawa adalah berupa pembagian tanah ke dalam beragam penguasaan atau pengawasan, yang

diberikan ke tangan pejabat- pejabat yang ditunjuk oleh raja atau yang berwenang di istana.²⁸

Masa kejayaan kerajaan-kerajaan mulai terganggu oleh bangsa Belanda yang berdatangan ke Indonesia sekitar abad 17 dengan alasan untuk berdagang dan mengembangkan perusahaan dagangnya. Sejarah hukum agraria kolonial pun diawali oleh perkumpulan dagang yang disebut *Vereenigde Oost-Indische Compagnie* (VOC) antara tahun 1602-1799,²⁹ mereka diberikan hak untuk berdagang sendiri di Indonesia dari Pemerintah negeri Belanda (*Staten General*), yang sejak tahun 1602 itu VOC mendapat hak untuk mendirikan benteng-benteng serta membuat perjanjian dengan raja-raja Indonesia.³⁰

VOC mulai menaklukan raja-raja dari kerajaan-kerajaan kecil dengan cara mengharuskan menandatangani perjanjian (*tractaat*) bahwa mereka (raja dan rakyatnya) harus tunduk dan patuh kepada VOC dengan sistem perdagangan *Verpelichte Leverantie* dan *Contingenten*, yaitu menyerahkan hasil bumi dengan harga yang sudah dipatok atau ditentukan dan hasil bumi yang diserahkan dipandang sebagai pajak tanah.³¹ Kemudian

²⁸ Gunawan Wiradi, 2009, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Diterbitkan bersama oleh: Konsorsium Pembaruan Agraria (Jaksel), Sajogyo Institute (Bogor), AKATIGA (Bandung), Edisi Baru, hal. 66.

²⁹ Muchsin, 2007, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, hal. 9.

³⁰ Supomo dan Djoksutono, 1955, *Sedjarah Politik Hukum Adat 1609-1848*, Djambatan, Cetakan ke-4, Jakarta, hal. 1.

³¹ Muchsin dkk, *op, cit*, hal. 10.

hukum perdata Belanda (*Burgerlijk Wetboek*) mulai diberlakukan untuk seluruh wilayah kekuasaan VOC, penekanan raktek penegakkannya adalah pada perolehan tanah untuk hubungan keagrariaan bagi pengumpulan hasil bumi untuk dijual di pasaran Eropa.³²

Dengan hukum barat itu, maka hak-hak tanah yang dipegang oleh rakyat dan raja-raja Indonesia tidak dipedulikan. Namun rakyat Indonesia masih dibiarkan untuk hidup menurut hukum adat dan kebiasaannya.³³

Seluruh lahan di daerah kerajaan yang berada di bawah kekuasaan VOC itu diklaim menjadi milik VOC sehingga bebas digunakannya, termasuk untuk dijual kepada pihak selain masyarakat Indonesia. Salah satu bentuk kegiatan penjualan tanah itu dilakukan melalui Lembaga Tanah Partikelir sejak tahun 1621, dengan dominasi pembeli dari pedagang kaya orang Arab dan Cina, namun tidak ada surat bukti jual beli karena pada masa itu belum ada pejabat notaris. Maka tanah partikelir itu dicatat dalam catatan „eigendom“ milik Belanda.³⁴

Situasi tersebut berjalan cukup lama, sehingga membuat rakyat Indonesia kehilangan hak-haknya sendiri atas tanah dan semakin miskin karena eksploitasi yang dilakukan VOC terhadap

³² Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, hal. 37.

³³ Muchsin dkk, *op, cit*, hal. 10.

³⁴ Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, hal. 37.

hasil pertanian rakyat. Kemudian pada tahun 1799, VOC terpaksa dibubarkan karena kerap kali berperang, kas kosong dan banyak hutang, serta banyak pesaing dari Inggris dan Perancis. Setahun kemudian, daerah dan hutang-hutang VOC diserahkan kepada Bataafsche Republiek, serta Indonesia sebagai tanah jajahan dijadikan bagian dari wilayah Negeri Belanda dengan status sebagai negara jajahan (*Nederlands Indie* – Hindia Belanda).³⁵

Setelah bangkrutnya VOC pada awal abad ke-19, kekuasaan pemerintah Belanda dipatahkan oleh balatentara Inggris dan pada tahun 1811 Belanda harus menyerahkan Pulau Jawa kepada Inggris. Kemudian di bawah pemerintahan Raffles dibentuklah sebuah panitia dengan tugas melakukan penyelidikan statistik mengenai keadaan agraria, dan atas hasil penyelidikan itu Raffles berkesimpulan bahwa semua tanah adalah milik raja atau pemerintah Inggris (teori Domein). Raffles mewujudkan pemikiran tentang pajak yang dikenal dengan nama *Landrent* (pajak tanah). Landrent tidak langsung dibebankan kepada para petani pemilik tanah, para kepala desa diberi kekuasaan untuk menetapkan jumlah sewa yang wajib dibayar oleh tiap petani. Berdasarkan ketentuannya itu, penduduk pribumi hanya dianggap menumpang dan dibebani

³⁵Muchsin dkk., *op. cit.*, hal. 11.

tanggung jawab untuk membayar pajak dalam pemakaian tanah raja atau pemerintah Inggris. Kemudian dengan dibentuknya perjanjian pada 13 Agustus 1814 antara Inggris dan Belanda, maka semua jajahan Belanda yang diwaktu peperangan terakhir diduduki oleh Inggris akan dikembalikan kepada Belanda. Memasuki masa pemerintahan Van den Bosch, pada tahun 1830 diterapkan sebuah sistem tanam paksa (*Cultuurstelsel*), yakni dengan pemiadaan pembayaran pajak dari para petani di desa namun digantikan dengan kewajiban menanam 1/5 tanahnya dengan tanaman seperti nila, kopi, tembakau, teh, tebu dan sebagainya untuk kemudian diserahkan kepada pemerintah (untuk di ekspor ke Eropa). Hasil pertanian tersebut diserahkan kepada pemerintah Belanda secara cuma-cuma, tanpa ada imbalan apapun. Kondisi ini semakin mengerdilkan hak agraria rakyat Indonesia sebagai pemilik asli tanah Indonesia.³⁶

Rakyat Indonesia benar-benar dijadikan budak untuk memperkaya Belanda. Begitu banyak hasil kekayaan alam Indonesia dikeruk secara sia-sia karena para petani tidak mendapatkan imbalan atas hasil tanaman yang diberikannya pada Belanda. Sistem ini mendatangkan kritik habis-habisan, antara.³⁷ lain oleh Edouward Douwes Dekker (*Multatuli*), lalu akhirnya sebagai jawabannya dikeluarkan kebijakan *Regerings*

³⁶ Muchsin dkk, *loc, cit.*

³⁷ Muchsin dkk, *loc, cit.*

Reglement yang dalam Pasal 64 dinyatakan bahwa Gubernur Jenderal dilarang menjual tanah kecuali tanah sempit bagi perluasan kota dan industri dan boleh menyewakan tanah berdasarkan Ordonnantie (peraturan) kecuali tanah hak ulayat.

Kebijakan itu digunakan untuk membina tata hukum kolonial dalam mengontrol kekuasaan dan kewenangan raja dan aparat eksekutif atas daerah jajahan. Dalam Hukum Pertanahan Belanda di Indonesia, pelaksanaannya dimulai secara sah sejak tahun 1848 ketika diberlakukannya Undang-Undang Hukum Perdata Belanda (Nederlands Burgelijk Wetboek-BW) yang baru dan di Indonesia disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHP). Kodifikasi hukum berlangsung untuk pertama kali, BW berlaku khusus untuk golongan Eropa, kemudian berlaku juga untuk golongan Timur Asing (sejak tahun 1855), sedangkan untuk golongan Bumiputera berlaku hukum masing-masing (yakni hukum adat).

Mengenai pengaturan hukum adat terkait urusan keagrariaan, Ter Haar dan para muridnya yang belajar di Sekolah Tinggi Hukum di Jakarta (yang pada waktu itu bernama *Rechtshogeschool te Batavia*) mulai bekerja di lapangan untuk mencatat kaidah-kaidah sosial (adat) komunitas-komunitas dengan sanksi-sanksi. Van Vollenhoven telah menjelaskan sifat

atau ciri khusus sebagai tandatanda pengenal Hukum Pertanahan dan Keagrariaan Adat Indonesia, yaitu:³⁸

- 1) Masyarakat hukum dengan pimpinan dan warganya dapat dengan bebas menggunakan dan mengusahakan semua tanah hutan belukar yang belum dikuasai seseorang dalam lingkungan masyarakat hukum untuk membukanya, mendirikan perkampungan atau desa, berburu, mengumpulkan hasil hutan, menggembala dan merumput;
- 2) Orang asing hanya dapat melakukan hal-hal yang disebutkan sebelumnya setelah mendapatkan izin dari masyarakat hukum, karena setiap pelanggarannya dinyatakan sebagai suatu pelanggaran adat yang disebut “*maling utan*”;
- 3) Setiap orang asing, tetapi kadang-kadang terhadap warga masyarakat hukum pun, diharuskan membayarkan uang pemasukan, untuk dapat memungut dan menikmati hasil tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat;
- 4) Masyarakat hukum adat bertanggung jawab atas setiap pelanggaran hukum yang terjadi dalam wilayah masyarakat hukum adat;

³⁸Muchsinn dkk, *loc. cit.*

- 5) Masyarakat hukum adat tetap berhak menguasai dan mengawasi tanah pertanian dalam lingkungan masyarakat hukumnya; dan
- 6) Tanah masyarakat hukum adat tidak boleh dijual lepaskan kepada pihak lain untuk selama-lamanya.

Berkat perjuangan Van Vollenhoven dan Ter Haar serta para penerusnya, pada zaman Hindia Belanda itu hukum negara yang diterapkan (oleh badan-badan yudisial pemerintah kolonial) menjadi tidak – atau tidak banyak – menyimpang dari hukum yang hidup di tengah-tengah masyarakat. Dalam praktiknya, pelanggaran demi pelanggaran hukum dilakukan oleh pemerintah Belanda. Pemerintah acapkali mencabut hak milik tanah seseorang tanpa didasarkan ketentuan hukum karena penduduk pribumi tidak ditentukan sebagai pihak yang berhak atas hak milik dan ganti rugi atas tanah. Kemudian dengan semakin berkembangnya dominan ide liberalisme di bidang hukum, lahirlah *Regeelings Reglement* (RR) pada tahun 1854 yang dimaksudkan untuk membatasi dan mengontrol kekuasaan eksekutif yang berada di tangan para administrator kolonial.

Menurut ayat (3) dari Pasal 62 RR menyebutkan bahwa Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut peraturan yang harus ditetapkan dengan peraturan umum. Dalam hal ini tidak termasuk tanah-tanah yang dibuka oleh orang-orang

Bumiputera, atau yang termasuk lingkungan suatu desa, baik sebagai tempat penggembalaan umum, maupun dengan sifat lain. Tujuan gerakan kaum liberal dalam bidang agraria ini adalah agar pemerintah memberikan pengakuan terhadap penguasaan tanah oleh pribumi sebagai hak milik mutlak (*eigendom*) untuk memungkinkan penjualan dan penyewaan, serta agar dengan asas domein pemerintah memberikan kesempatan kepada pengusaha swasta untuk dapat menyewa tanah jangka panjang dan murah (*erfpacht*). Sebagai upaya untuk memperbesar keuntungan para pengusaha dan pedagang Belanda dari kekayaan alam Indonesia, akhirnya pada 9 April 1870 pemerintah Belanda meloloskan Undang-Undang Agraria yang selanjutnya dikenal sebagai Agrarische Wet yang diberlakukan untuk Jawa dan Madura serta untuk seluruh wilayah jajahan Hindia Belanda setelah lima tahun pembentukannya.³⁹ *Agrarische Wet Staatsblad* 1870 No. 55 berisi tiga pasal yang termaktub dalam Artikel 62 RR 1854 dan tambahan lima pasal baru. Selain itu, ada juga *Agrarische Reglement* (peraturan agraria) yang diterbitkan untuk mengatur hak milik pribumi di wilayah luar Jawa dan Madura.⁴⁰

Pada ayat (4) *Agrarische Wet* 1870 disebutkan bahwa Gubernur Jenderal akan memberikan hak *erfpacht* selama 75

³⁹ Cornelis van Vollenhoven, 2013, *Orang Indonesia dan Tanahnya (De Indonesier en Zijn Ground)*, STPN Press, Yogyakarta, hal. 16.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 168.

tahun. Kemudian perihal ketentuan pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan dan keputusan. Salah satu yang penting adalah *Agararisch Besluit* (keputusan agraria) yang hanya berlaku di Jawa dan Madura, yang diundangkan dalam Staatsblad 1870 No. 118, di mana dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa “....semua tanah yang tidak terbukti bahwa atas tanah itu ada hak milik mutlak (*eigendom*), adalah hak domein negara.” Domein negara artinya milik mutlak negara, biasa dikenal dengan *Domein Verklaring*.⁴¹

Rakyat Indonesia benar-benar berada pada masa ketidakadilan dengan terampas kemerdekaan dan haknya atas tanah mereka sendiri. Masa kolonial telah memperbudak rakyat sekaligus negara Indonesia untuk melayani kebutuhan orang-orang Belanda memperkaya diri dari hasil pertanian dan perkebunan Indonesia. Beberapa abad penjajahan kolonial itu telah menjadi bagian dari perjalanan hukum agraria yang sangat merugikan rakyat Indonesia. Memasuki masa Perang Dunia II antara blok barat dan blok timur, kedudukan Belanda mulai tergeser dan Indonesia jatuh di bawah kekuasaan penjajahan Jepang. Sejak tahun 1942 Jepang mengambil alih seluruh kekuasaan pemerintahan kolonial. Pemerintahan Jepang mengeluarkan kebijakan yang mentolerir dan mendorong rakyat

⁴¹Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Cetakan ke-5, Jakarta, hal. 48-49

untuk menggarap tanah-tanah perkebunan dan tanah terlantar yang menimbulkan persepsi bahwa rakyat bisa memperoleh kembali tanah mereka yang dulu digusur oleh pemerintah kolonial Belanda. Namun tetap saja para petani penghasil padi dikenakan kewajiban menyerahkan hasil produksinya kepada pemerintah sebagai semacam pajak.⁴²

b. Periode Pasca Kemerdekaan

Dalam bidang keagrariaan selama masa penjajahan terdapat dualisme hukum agraria yang berlaku yakni berdasarkan hukum adat yang melahirkan tanah hak milik adat, tanah ulayat, tanah yayasan, tanah golongan dan sebagainya, serta berdasarkan hukum barat (kolonial) yang melahirkan tanah hak *eigendom* (hak milik), tanah hak opstal, tanah hak *erfpacht*, tanah hak gebruik (hak pakai), dan sebagainya. Terlepas dari penjajahan Jepang (1945), Indonesia mendapatkan kemerdekaannya. Para pemimpin bangsa mulai memikirkan untuk melakukan pembangunan hukum baru yang terlepas dari ketidakadilan hukum kolonial termasuk hukum agraria kolonial.

Pengaturan hukum agraria menjadi salah satu hal yang difokuskan untuk diubah dalam upaya memperbaiki tatanan pengaturan hak agraria masyarakat Indonesia dari ketidakadilan hukum kolonial. Beberapa peraturan yang dihasilkan antara lain

⁴² A. Ridwan Halim, 1988, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan ke-2, hal. 27.

terdapat Undang-Undang No. 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang No. 29 Tahun 1956 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan Mengenai Tanah-Tanah Perkebunan, Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, dan Undang-Undang No. 7 Tahun 1958 tentang Peralihan Tugas dan Wewenang Agraria. Pemerintah Indonesia pun membentuk panitia Agraria yang mengalami beberapa kali pergantian, yakni Panitia Yogya (1948), Panitia Agraria Jakarta (1951), Panitia Suwahyo (1955), Rancangan Soenarjo (1958), dan Rancangan Soedjarwo (1960).

Pembentukan panitia tersebut diusung untuk menghasilkan sebuah hukum agraria yang berjiwa keindonesiaan. Setelah melalui proses selama 12 tahun, akhirnya terbitlah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (biasa disebut UUPA) yang disahkan dan diundangkan sebagai induk dari hukum agraria Indonesia. Dengan berlakunya UUPA, berarti telah dicabut segala peraturan hukum agraria kolonial yang pernah berlaku di Indonesia, yaitu:⁴³

- 1) "*Agrarische Wet*" (*Staatsblad* 1870 No. 55), sebagai yang termuat dalam pasal 51 "*Wet op de Staatsinrichting van*

⁴³A. Ridwan Halim, *loc. cit.*

Nederlands Indie" (*Staatsblad* 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;

- 2) "*Domienverklaring*" tersebut dalam pasal 1 "*Agrarisch Besluit*" (*Staatsblad* 1870 No. 118); "*Algemene Domienverklaring*" tersebut dalam *Staatsblad* 1875 No. 119A; "*Domienverklaring* untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1874 No. 94f; "*Domeinverklaring* untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1877 No. 55;
- 3) *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No. 29 (*Staatsblad* 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
- 4) Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini;"*Domienverklaring* untuk residentie *Zuider en Oosterafdeling van Borneo*" tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1888 No.58.

Salah satu dasar pertimbangan dalam merumuskan UUPA ini adalah bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dan

Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong. Sebagai implementasi dari ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa negara sebagai penguasa bumi, air, dan kekayaan alam Indonesia, maka dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA telah ditentukan bahwa hak menguasai dari negara yang dimaksud adalah memberi wewenang untuk:

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

Adapun tujuan dalam pembentukan UUPA ini dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (3), yakni bahwa wewenang yang bersumber

pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur. Untuk menunjukkan kepemihakan terhadap rakyat dalam pengaturan UUPA ini, dapat dilihat dalam Pasal 11 dan 13. Dari berbagai ketentuan dasar tersebut, selanjutnya UUPA juga menentukan mengenai hak-hak masyarakat atas tanah yang dapat dibedakan menjadi:

- 1) Hak milik (Pasal 20-27)
- 2) Hak guna usaha (Pasal 28-34)
- 3) Hak guna bangunan (Pasal 35-40)
- 4) Hak pakai (Pasal 41-43)
- 5) Hak sewa untuk bangunan (Pasal 44-45)
- 6) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan (Pasal 46)
- 7) Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara (Pasal 53)

yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian

- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara

Selain hak-hak yang disebutkan tersebut,terdapat hak-hak atas bagian lain dari tanah yakni terdiri dari hak guna air,

pemeliharaan dan penangkapan ikan (Pasal 47) serta hak guna ruang angkasa (Pasal 48). Dengan pemberlakuan UUPA tersebut pemerintah mulai menata pembagian dan penguasaan struktur kepemilikan tanah Indonesia karena selama masa kolonial pola kepemilikan masyarakat atas tanah sangat tidak adil dan tidak teratur. Untuk menjalankan suatu redistribusi kepemilikan tanah, pemerintah membuat sebuah Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang disebut sebagai Undang-Undang Landreform Indonesia. Sejak program ini berjalan pemerintah berhasil mendistribusikan sekitar 800.000 hektar tanah kepada 850.000 kepala keluarga. Mengingat kekhususan dari perkara-perkara yang terkait dengan program tersebut, pemerintah Soekarno membentuk badan peradilan tersendiri yaitu Pengadilan Landreform dengan dasar pembentukan Undang-Undang No.21 Tahun 1964. Namun kegiatan landreform ini tidak berlangsung lama seiring bergantinya pemerintahan dari Soekarno ke Soeharto pada tahun 1965. Bahkan Pengadilan Landreform pun akhirnya dihapuskan dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1970 tentang Penghapusan Pengadilan Landreform. Pemerintah baru ini mempunyai kebijakan yang sama sekali lain, sehingga untuk jangka waktu yang cukup lama UUPA masuk peti es, sedangkan kebutuhan agraria di sektor lain mendesak, maka lahirlah pada masa awal

orde baru berbagai undang-undang pokok lain yang kemudian membuat tumpang tindih dan rancunya masalah pertanahan.⁴⁴

Kemudian untuk menarik minat para investor, pemerintah mulai membuat beberapa regulasi untuk membuka peluang eksplorasi tanah dan sumber daya alam di Indonesia. Sebagai langkah awal untuk memikat investor asing, tahun 1967 Undang-Undang Penanaman Modal Asing (UU PMA) diberlakukan, selanjutnya lahir Undang-Undang No. 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan dan Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketnetuan Pokok Pertambangan serta berbagai undang-undang sektoral lain tentang minyakgas dan pengairan. Kebijakan pemerintah orde baru ini lebih fokus hanya kepada pembangunan dengan penguasaan tanah secara besar-besaran oleh negara untuk dieksplorasi dan dieksploitasi oleh para investor yang bermodal besar, namun hak-hak dari masyarakat atas tanah jadi terlupakan. Ternyata undang-undang tersebut tidak menjadikan UUPA sebagai basisnya, regulasi-regulasi ini pun tumpang tindih dan inkonsisten satu sama lain. Selanjutnya dengan makin rumitnya masalah pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban di dalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan keperluan akan adanya peraturan pelaksanaan

⁴⁴ Gunawan Wiradi, 2009, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Diterbitkan bersama oleh: Konsorsium Pembaruan Agraria (Jaksel), Sajogyo Institute (Bogor), AKATIGA (Badnung), Edisi Baru, hal. 86-87.

UUPA yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah. Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu (hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai), hak-hak tersebut memerlukan kejelasan mengenai beberapa hal antara lain mengenai persyaratan perolehannya, kewenangan dan kewajiban pemegangnya, dan status tanah dan benda-benda di atasnya sesudah hak itu habis jangka waktunya. Kejelasan itu sangat diperlukan untuk memberikan beberapa kepastian hukum, baik kepada pemegang hak, kepada pemerintah sebagai pelaksana UUPA, maupun kepada pihak ketiga

Beberapa peraturan pun mulai dibentuk untuk mengatur pelaksanaan perundang-undangan tentang pertanahan sebagai objek dasar agraria seperti Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / BPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Peraturan Menteri Negara Agraria / BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Perolehan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan BPN No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, dan sebagainya. Perjalanan UUPA

selanjutnya terus diiringi dengan penerbitan perundang-undangan yang merupakan perluasan dari urusan keagrariaan di Indonesia, antara lain:

1) Terkait pertanahan.

a) Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya,

b) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah dan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah,

c) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan,

d) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2) Terkait pertanian

Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan,

- 3) Terkait perkebunan
Undang-Undang No. 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan,
- 4) Terkait perikanan
 - a) Undang-Undang No. 6 Tahun 1996 tentang Perairan Indonesia,
 - b) Undang-Undang No. 45 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 31 Tahun 2004 tentang Perikanan,
- 5) Terkait pertambangan
 - a) Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan,
 - b) Undang-Undang No. 22 Tahun 2001 tentang Pertambangan Minyak dan Gas Bumi,
 - c) Undang-Undang No. 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara,
- 6) Terkait kehutanan
Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan,
- 7) Terkait pembangunan
 - a. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman,
 - b. Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil,

- c. Undang-Undang No. 43 Tahun 2008 tentang Wilayah Negara

2. Hukum Tanah Dalam Hukum Positif Indonesia

Begitu beragam hukum yang menjadi cakupan dari hukum agraria. Setiap pengaturan tersebut harus saling berkesinambungan karena pengaturan yang satu akan mempengaruhi pengaturan yang lainnya disebabkan kesamaan objek dasar pengaturan, yaitu tanah. Harus disadari bahwa bagaimanapun hukum merupakan suatu sistem, yang keseluruhannya tidak lepas dari nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Untuk itu, pengembangan suatu bidang hukum (yang dikatakan netral sekalipun) juga akan berpengaruh kepada bidang-bidang hukum lainnya. Misalnya, peraturan di bidang penanaman modal mempunyai keterkaitan dengan masalah hukum pertanahan, yang di Indonesia belum dapat disebut sebagai bidang yang netral. Meskipun hukum agraria tidak hanya membahas tanah, tapi umumnya perihal agraria ini lebih sering ditekankan pada unsur pertanahannya. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai tempat berpijak di bumi ini menjadi kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia sebagai makhluk hidup. Setiap kegiatan

sehari-hari selalu dilakukan di atas tanah, baik dengan menempatkannya untuk bangunan dan jalanan sampai dengan mengolahnya untuk menghasilkan sesuatu yang bermanfaat. Pada kondisi tersebut, hukum agraria memiliki peran dalam pengaturan pelaksanaan norma-norma hukum pertanahan, tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagai benda tidak tetap yang melahirkan hak perorangan untuk menikmati hasil tanah baik oleh masyarakat maupun orang pribadi, maka haknya pun disebut hak agraria. Di negara-negara berkembang termasuk di Indonesia yang bercorak agraris, tanah memberikan warna tersendiri bagi struktur masyarakatnya, seperti pernyataan seorang pakar:⁴⁵

Bukan saja karena kehidupan mayoritas penduduknya ditopang oleh tanah, tetapi dengan tanah itu pula kesadaran mereka terwujudkan, baik dalam bentuk kerja produktif maupun bentuk-bentuk kesenian serta kebudayaan lainnya. Secara singkat, seluruh bangunan pandangan hidup yang memberi arah bagi proses kemasyarakatan, bertolak dari dialektika kesadaran manusiawi dengan tanahnya.

Pembicaraan mengenai hukum agraria ini tidak dapat dilepaskan dari hubungannya dengan hukum tanah dan hukum terkait benda-benda lain yang melekat bersama tanah (air, sumber daya alam, dan ruang angkasa). Walaupun banyak unsur pertanahan dalam agraria, namun cakupan hukum agraria sendiri sangat luas jika dibatasi hanya pada pertanahan. Pengaturan hukum agraria ini harus selalu dilihat secara menyeluruh, yakni mencakup urusan kepemilikan, penggunaan,

⁴⁵ Gunawan Wiradi, *op, cit*, hal. 3.

atau penguasaan atas tanah dan segala sesuatu yang berada di atas tanah maupun yang terkandung di dalamnya.

Kedudukan tanah tersebut menjadi fokus terbesar yang akan sangat berpengaruh dalam hukum agraria karena ruang lingkup hukum agraria melekat dengan unsur tanah. Hukum tanah dan hukum agraria pun akan berjalan beriringan karena memiliki objek pengaturan yang sama (tanah), maka pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah perlu menjadi perhatian besar dalam pengaturan hukum agraria. Tanah memiliki hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:⁴⁶

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah;
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah;
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak perseorangan atas tanah; meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah milik, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).

Berdasarkan pembagian hak tersebut, diperlukan sebuah wujud pengaturan yang akan menjadi pedoman dalam menggunakan hak-hak penguasaan atas tanah. Lalu hadirilah hukum tanah yang merupakan keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan yang kongkrit dengan tanah.

⁴⁶ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 195.

Sebagai bagian dari hukum agraria, pengaturan hukum tanah harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dari hukum agraria. Sebagaimana ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dari yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Hukum tanah yang dalam UUPA menganut konsep pemisahan hak atas tanah menggunakan asas hukum adat yaitu asas pemisahan horizontal, di mana tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat pada tanah, atau pemilik atas tanah terlepas dari benda yang terdapat di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah berbeda dengan pemilik hak atas benda tersebut. Selanjutnya, Imam Sudyat menjelaskan asas pemisahan horizontal dalam hukum adat ini terlihat jelas dalam hak numpang yang menunjukkan bahwa dalam numpang itu orang tidak ada sangkut pautnya dengan tanah tersebut, bahwa orang itu tinggal dalam rumah di atas tanah, terlepas dari tanah meskipun ia mempunyai rumah di situ, terlihat pula bahwa pohon-pohon dapat dijual dan digadaikan tersendiri terlepas dari tanahnya.⁴⁷

Sayangnya, Maria S.W. Sumardjono menyebut UUPA mengalami degradasi. Pelbagai undang-undang sektoral di bidang

⁴⁷Urip Santoso, *op, cit*, hal. 11.

sumber daya alam yang berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tapi tanpa merujuk UUPA. Menurut Maria, sudah banyak terbit peraturan pelaksana UUPA namun dua masalah mendasar masih tersisa, yakni belum tersedia cetak biru (blue print) kebijakan pertanahan yang komperhensif dan arah serta strategi penyempurnaan UUPA belum jelas.⁴⁸

Hal itulah yang menjadi faktor pemacu timbulnya konflik agraria di asyarakat Indonesia. Oleh karena itu, perkembangan hukum agraria di Indonesia harus selalu diperhatikan dan diperbaiki untuk mencapai keadilan atas hak agraria bagi seluruh masyarakat Indonesia, sekaligus dalam rangka mewujudkan “reforma agraria” yang merupakan amanat dari TAP MPR No. IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam (SDA). Dengan demikian, kepastian hukum atas hak agraria setiap warga masyarakat Indonesia dapat diwujudkan dalam rangka menuju kesejahteraan rakyat Indonesia.

3. Macam-Macam Hak Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa :

Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik

⁴⁸Reforma agraria adalah restrukturisasi (penataan ulang susunan) kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agraria (khususnya tanah).Tujuannya untuk mengubah susunan masyarakat feodalisme dan kolonialisme, menjadi susunan masyarakat yang adil dan merata .<http://skpm.fema.ipb.ac.id/spd/?p=428> (diakses pada tanggal 15 Juni 2020)

sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai;
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- 3) Hak Menumpang;
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder:

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.⁴⁹

Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah apapun yang boleh mempunyai hak tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 hak milik dapat diberikan kepada bank milik pemerintah.

- b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk perusahaan perkebunan, perikanan dan peternakan.

- c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD untuk mendirikan bangunan gedung.

- d. Hak Pakai

Hak Pakai untuk Instansi Pemerintah ada dua macam yaitu:

⁴⁹ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 1.

- 1) Hak pakai yang berlaku terus-menerus selama dipergunakan, dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara dan Pemerintah Daerah Otonom, jika tanahnya dipakai sendiri.
 - 2) Hak Pakai selama jangka waktu 25 tahun, dapat diberikan kepada BUMN dan BUMD, jika tanahnya dipakai sendiri untuk penggunaan non pertanian dan tidak untuk mendirikan bangunan gedung.
- e. Hak Pengelolaan
- Hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, BUMN, Pemerintah Daerah Otonom dan BUMD, jika tanah asetnya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri.

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.⁵⁰ Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali

⁵⁰ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Intermasa, Jakarta, hal.1.

definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁵¹ Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah.⁵²

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata;
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan

⁵¹ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.78.

⁵² Abdul Kadir Muhammad, *loc. cit.*

penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.⁵³

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu :

a. Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.⁵⁴

b. Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluasluasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada

⁵³ Amirah, Ahmadi Miru, "Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama", *Jurnal Pasca Unhas*, hal. 4.

⁵⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, *op, cit*, hal. 67.

masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional. Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUH Perdata. KUHPerdato hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan

formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.⁵⁵

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.

⁵⁵ Sophar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 49

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.⁵⁶

e. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang

⁵⁶ Salim, Abdulah, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2-3.

objektif, upaya mencegah dirugikanya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.⁵⁷

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:

a. Kesepakatan (*Toestemming*)

Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan). Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ *Undue Influence* (tidak terdapat dalam KUHPerdata).

b. Kecakapan Bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus

⁵⁷ Herlin Budiono dalam Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 97.

didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu:

- 1) Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda);
- 2) Sehat akal pikirannya (tidak berada di bawah pengampuan);
- 3) Tidak dilarang undang-undang.

c. Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdara). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- 1) Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung;
- 2) Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337

KUH Perdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

4. Jenis-Jenis Perjanjian

Setelah diulas mengenai asas-asas hukum perjanjian sebagai salah satu landasan pembentukan suatu perjanjian, maka kita akan mengenal lebih mendalam beberapa jenis perjanjian secara empiris, seperti: Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak, Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama, Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan, Perjanjian Real dan Perjanjian Konsensual. Untuk itu, kita akan membahas jenis-jenis perjanjian, sebagai berikut:

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perbedaan jenis perjanjian ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberikan haknya kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi apapun bentuknya, seperti perjanjian hibah dan pemberian hadiah. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran, sebaliknya pihak pembeli berkewajiban membayar harga barangnya.

b. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri, dan dikelompokan dalam perjanjian khusus serta jumlahnya terbatas, seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan sebagainya, Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi timbul dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan membuat kontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.⁵⁸

c. Perjanjian Obligatoir dan Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban, tetapi belum adanya unsur penyerahan. Sedangkan perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang memindahkan hak kebendaanya, artinya ada penguasaan atas benda tersebut (bezit). Sebagai contoh dalam perjanjian kebendaan, khususnya benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga dibuat dalam akta yang dibuat dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) pada register umum (penyerahan hak kebendaanya-Lavering). Peralihan benda bergerak (berwujud) tidak memerlukan akta, tetapi cukup penyerahan nyata dan kata

⁵⁸ Muhammad Syaifuddin, *op, cit*, hal. 150.

sepakat adalah unsur yang paling menentukan untuk adanya perjanjian tersebut.⁵⁹

d. Perjanjian Riil dan Perjanjian Konsensual

Perjanjian Real adalah perjanjian yang terjadi sekaligus adanya realisasi pemindahan hak. Sedangkan perjanjian konsensual adalah perjanjian yang baru terjadi dalam hal menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi para pihak. Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian Real justru lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat sebab setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika juga terjadi persetujuan serentak, saat itu terjadi peralihan hak yang disebut kontan atau tunai. Contoh dari Perjanjian riil dalam Pasal 1741 KUH Perdata misalnya Perjanjian penitipan barang dan Contoh dari Perjanjian konsensual, misalnya perjanjian jual-beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata terjadi sepakat mengenai barang dan harganya.

5. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan Perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai.

a. Prestasi

⁵⁹ *Ibid*, hal. 148.

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud: 1) Benda 2) Tenaga atau Keahlian 3) Tidak Berbuat Sesuatu. Pada umumnya literatur saat ini membagi prestasi ke dalam tiga macam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu: a) Menyerahkan sesuatu b) Berbuat Sesuatu c) Tidak berbuat sesuatu.

Pada umumnya prestasi para pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.⁶⁰

b. Wanprestasi

Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
- 3) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau

⁶⁰*Ibid*, hal. 70.

terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi ia dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Wanprestasi (Nonfulfillment, breach of contract, atau cedera janji), menurut Munir Fuady, adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak.⁶¹

Seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- 2) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- 3) Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- 4) Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

⁶¹ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 87.

Secara praktikal, sulit untuk menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud tidak melaksanakan prestasi dan melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya, karena para pihak lazimnya tidak menentukan secara tegas waktu untuk melaksanakan prestasi yang dijanjikan dalam kontrak yang mereka buat. Selain itu, juga sulit menentukan momen atau saat terjadinya wanprestasi dalam wujud melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, jika para pihak tidak menentukan secara konkret prestasi yang seharusnya dilaksanakan dalam kontrak yang mereka buat.

c. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur pada umumnya merupakan suatu ingkar janji wanprestasi, namun bila tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur ada suatu peristiwa di luar kemampuannya, apakah juga merupakan wanprestasi dan timbulnya kerugian itu apakah harus dipertanggung jawabkan debitor, sehingga bila tidak dipenuhinya prestasi pada suatu keadaan atau kondisi di luar kemampuan, itu yang dinamakan adanya keadaan memaksa atau *overmacht*.⁶²

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Keadaan itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko, serta hal itu tidak terpikirkan oleh para pihak

⁶² Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta, hal. 34.

pada saat membuat perjanjian. Jadi debitur tidak memenuhi prestasi karena tidak ada kesalahan dan keadaan memaksa itu tidak dapat dipertanggung jawabkan debitur.

Berkaitan dengan Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata, yakni: “Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terdugapun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

Selanjutnya diteruskan dalam Pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan : “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

Berdasarkan kedua pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Menurut Undang-Undang ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa atau *overmacht*:

- 1) Harus ada halangan untuk memenuhi prestasi;

- 2) Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan debitur;
- 3) Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

C. Jual Beli

Pasal 1458 KUHPerdara pada prinsipnya menjelaskan bahwa penjual memiliki kewajiban:

- a. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli.
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Pasal 1460 KUHPerdara kemudian menyebutkan bahwa “jika kebendaan yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual berhak menuntut harganya.”

Pasal 1461 KUHPerdara menyebutkan “jika barang – barang tidak dijual menurut tumpukan, tetapi menurut berat, jumlah dan ukuran, maka barang – barang itu tetap atas tanggungan penjual hingga barang- barang ditimbang, dihitung atau diukur”. Pasal 1462 KUHPerdara menjelaskan bahwa “jika sebaliknya barang-barang dijual menurut tumpukan, maka barang – barang itu adalah atas tanggungan pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur”.

Menurut Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan menurut persetujuan. Selanjutnya jika pada saat jual beli disepakati tidak telah ditetapkan waktu dan tempat pembayarannya, Pasal 1514 KUHPerdara menentukan bahwa jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.⁶³

Rumusan Pasal 1517 KUHPerdara menyebutkan bahwa “ Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267”. Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa pembeli tidak diwajibkan untuk membayar jika pembeli tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1516 KUHPerdara yang menyatakan :

Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih

⁶³Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika: Jakarta, 2008, hal. 48

memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.

Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUHPerdara kemudian lebih ditegaskan dan dinyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu:

- a. Dengan adanya putusan Pengadilan Negeri (“PN”) yang menyatakan jual beli batal demi hukum maka, perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Apabila putusan PN tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap putusan tersebut baru dapat dilakukan eksekusi. Dengan demikian, semua kewajiban seperti pembayaran haruslah dikembalikan seutuhnya untuk mengembalikan ke keadaan semula seperti tidak pernah ada jual beli. Untuk itu, uang Anda sudah seharusnya dikembalikan sejumlah yang Anda bayarkan.
- b. Apabila uang yang menjadi hak pembeli tidak dikembalikan, sedangkan telah ada putusan dari PN bahwa jual beli itu batal demi hukum, maka segala bentuk kewajiban (pembayaran) yang telah terjadi juga dibatalkan dan harus dikembalikan. Setelah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, langkah yang dapat Anda lakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut.
- c. Apabila terhadap putusan tersebut belum juga dilakukan eksekusi, maka penjual dan anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut dapat Anda laporkan ke polisi berdasarkan Pasal 216 ayat (1) Kitab

Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”). Pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut mengacu pada Pasal 92 KUHP yang salah satunya adalah hakim. Dengan demikian, dikarenakan putusan tersebut adalah putusan hakim, apabila ada pihak-pihak yang tidak menuruti dan melaksanakan putusan tersebut maka dapat dipidana dengan berdasarkan Pasal 216 ayat (1) KUHP.

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pembeli dapat mengajukan tuntutan pidana terhadap penjual beserta anak-anaknya yang menyetujui penjualan tersebut apabila penjual tetap tidak menjalankan putusan tersebut setelah mengajukan permohonan eksekusi ke PN yang memutus perkara tersebut. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun, kutipannya sebagai berikut, Pasal 1870 KUH Perdata “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

D. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf,

hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Sertipikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan.

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam

buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat. Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas

tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut .⁶⁴

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.



⁶⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet,2, Kencana, Jakarta, hal. 261.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penentuan Harga Tanah Yang Didasarkan Pada Akta Perikatan Jual Beli Tanah Di Batam Saat Ini

1. Jual Beli Menurut Islam

Transaksi jual beli merupakan aktifitas yang dibolehkan dalam Islam, baik disebutkan dalam Al-Quran, hadits, maupun Ijma' Ulama. Adapun dasar hukum jual beli adalah sebagai berikut: Sebagaimana disebutkan dalam firman Allah SWT dalam QS. AlBaqarah 2: 275 "Padahal Allah Telah Menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." Dalam QS. An-Nisa' 4: 29 "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu." Sama halnya dalam meninjau kegiatan perdagangan atau jual beli yang dijalankan oleh Kejaksaan dalam menjual barang hasil sitaan kendaraan bermotor. Dalam bentuk kegiatan jual belinya Kejaksaan menggunakan asas atau jual beli lelang. Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP). Perdagangan dalam semua bentuknya, harus bersih dan jujur. Ayat AlQuran diatas telah menjelaskan prinsip penting tentang perdagangan (al-tijarah).

Setiap muslim harus menjalani kehidupannya seolah-olah Allah selalu hadir bersamanya. Kita harus berpikir bahwa semua harta kekayaan yang kita miliki merupakan kepercayaan dari Allah, apakah kekayaan atas nama kita sendiri atau atas nama orang lain atau milik masyarakat. Pernyataan Al-Quran “cara yang salah (bil ibathil)”, berhubungan dengan praktik-praktik yang bertentangan dengan syaria’ah dan secara moral tidak halal. Yang disebut dengan perdagangan merupakan sebuah proses dimana terjadinya pertukaran kepentingan sebagai keuntungan tanpa melakukan penekanan yang tidak dihalalkan atau tindakan penipuan terhadap kelompok lain. Tidak boleh ada suap atau riba dalam perdagangan. Ayat Al-Quran menekankan perbuatan baik dalam perdagangan. Ini berarti bahwa tidak boleh ada rasa tidak senang atau perbedaan antara golongan-golongan dalam hubungan bisnis. Dalam suap atau riba, acapkali orang berpikir bahwa tidak berbahaya melakukan riba dan suap, dengan penuh kesepakatan diantara golongan-golongan.⁶⁵

2. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak atas tanah yang dimaksud bukan saja jual beli, melainkan juga hibah, tukar-menukar, wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Hal itu berarti beralihnya

⁶⁵F. Rahmatullah, 2018, “Pelaksanaan Jual Beli Barang Sitaan Menurut Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Muamalah*, Vol. 4 No. 1, hal. 56-58.

hak milik atas tanah terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa hukum. Menurut Budi Harsono, perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar-menukar, dll), dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Pengertian dari jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan. Sehingga pengertian dari jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah lalu pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Ketika kedua pihak telah tercapai kata sepakat maka jual beli telah terjadi, meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar oleh pembeli. Jual beli telah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Dalam melakukan pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yaitu berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan balik nama hak atas tanah tersebut belum beralih ke pembeli.

Obyek jual beli tanah merupakan hak atas tanah yang dijual. UUPA menyatakan bahwa hak milik kecuali yang diberikan kepada transmigran dan tanah wakaf, hak guna usaha, hak guna bangunan, dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli. Subyek hukum dari jual beli tanah adalah perorangan atau individu, yakni penjual dan pembeli. Sementara subyek hukum dari badan hukum dalam

persetujuan jual beli tanah tidak dapat melakukan hubungan persetujuan jual beli tanpa penunjukan kuasa antara badan hukum sebagai pihak penjual dan pembeli. Berikut adalah penjelasan dari obyek jual beli tanah:⁶⁶

a. Hak Milik

Salah satu hak atas tanah yang bersifat primer adalah Hak Milik, sebab Hak Milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya. Hak-hak primer yang dimaksud adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak Milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan penuh. Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah tersebut. Turun-menurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat

⁶⁶A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 124-127.

diteruskan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan sebaikbaiknya agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 29 UUPA, untuk perusahaan perikanan, pertanian, atau peternakan. Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai menambahkan

untuk perusahaan perkebunan. Luas tanah Hak Guna Usaha untuk perseorangan minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar, sedangkan untuk badan hukum luas minimum 5 hektar dan luas maksimum ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (pasal 28 ayat (2)) UUPA jo. pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) Jangka waktu Hak Guna Usaha 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (pasal 29 ayat (1), (2), dan (3) UUPA). Kemudian di dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 mengatur jangka waktu Hak Guna Usaha, untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan diperbaharui untuk waktu paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha tersebut di catat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berdasarkan pengertian tersebut ada unsur-unsur yang terdapat di dalam Hak Guna Bangunan, yaitu pemegang Hak Guna Bangunan hanya mempunyai kewenangan mempergunakan tanahnya untuk mendirikan bangunan saja dan kemudian mempunyai bangunan tersebut. Adapun penggunaan bangunan tersebut terserah kepada pemegang Hak Guna Bangunan, seperti untuk industri, perkantoran atau untuk rumah tinggal, atau usaha dagang. Adapun tanahnya bisa berasal dari hak milik atas tanah orang lain melalui perjanjian antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan. Perjanjian ini harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dan kemudian didaftarkan. Oleh karena itu, dalam hal ini satu bidang tanah bisa terdapat dua macam hak atas tanah yaitu Hak Milik dan Hak Guna Bangunan, serta ada dua sertifikat. Selain berasal dari Hak Milik, maka Hak Guna Bangunan ini juga bisa berasal dari tanah negara yang belum ada hak privatnya, dengan cara yang bersangkutan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah kepada pejabat yang bersangkutan tergantung dari luas tanahnya. Serta juga bisa dari Hak Pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara yang

kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

3. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah akan dianggap sah apabila syarat materiil dari jual beli tersebut terpenuhi, hal ini sesuai dengan ketentuan dari pasal 1320 KUHPerdara dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970, antara lain:

- a. Kewenangan dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
- b. Terdapat persetujuan bersama untuk melaksanakan jual beli tersebut;
- c. Pembeli memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dibeli;
- d. Dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil.

Proses jual beli dapat dinyatakan batal apabila pembeli benar-benar tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah bukan milik penjual, dengan demikian pembeli dapat memakai alasan untuk menuntut ganti rugi kepada penjual. Hal ini termuat dalam pasal 1471 dan 1472 KUHPerdara.

4. Pelaksanaan Penentuan Harga Tanah Yang Didasarkan Pada Akta Perikatan Jual Beli Tanah Di Batam Saat Ini

- a. Perhitungan Harga Jual Beli Tanah Dengan Metode BPHTB Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan dan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pada proses transaksi jual beli atas tanah dan atau bangunan akan dikenakan dua pajak yaitu Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai BPHTB) untuk pihak pembeli dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pihak penjual. Pada saat proses penandatanganan Akta Jual Beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai PPAT) akan meminta para pihak untuk memperlihatkan bukti setoran pajak BPHTB dan PPh. Hal ini sesuai dengan aturan hukum yaitu terdapat pada Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, ketentuan ini menyatakan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, kecuali transaksi yang NPOP dibawah atau sama dengan NPOPTKP. Aturan

Hukum yang mengatur tentang BHTB ini dimulai dari Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997, kemudian diubah menjadi Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB. Pengaturan selanjutnya diatur juga dalam Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dikarenakan dikeluarkannya Undang Undang Baru yaitu Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁶ Dari beberapa pengertian secara hukum inilah BPHTB dikategorikan sebagai Pajak bukan Retribusi. Pemungutan pajak BPHTB setelah diundangkannya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan kemudian diundangkan Undang Undang Baru yang mencabut Undang Undang PDRD yaitu Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan

Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, membawa perubahan yang sangat signifikan, yaitu mengubah status pemungutan BPHTB yang awalnya merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintahan daerah Kabupaten atau Kota. Menyatakan bahwa BPHTB dipungut secara *Self Assessment System*. *Self Assessment System* adalah suatu system perpajakan dimana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan ada di tangan wajib pajak. Dalam tata cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakkan pada aktivitas masyarakat itu sendiri yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk.⁶⁷

- 1) Menghitung sendiri pajak yang terhutang;
- 2) Memperhitungkan sendiri pajak yang terhutang;
- 3) Membayar sendiri pajak yang harus dibayar;
- 4) Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terhutang;
- 5) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Ketentuan hukum ini pun sejalan dengan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang mana menyatakan bahwa BPHTB dihitung dan dibayarkan sendiri oleh wajib pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).

⁶⁷Wawancara pribadi dengan Raja Azmansyah selaku Kepala Bapenda Kota Batam pada 12 Juni 2023.

Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak menurut Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah, dalam hal jual beli adalah Harga Transaksi. Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal jual beli menurut Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Adapun harga transaksi di sini adalah harga yang telah disepakati pihak pembeli dan pihak penjual pada saat transaksi jual beli dilakukan, dari harga transaksi inilah yang nanti akan dihitung oleh wajib pajak untuk membayar pajak BPHTB.⁶⁸

Paragraf 9 Pasal 44 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa:

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

⁶⁸*Loc, cit.*

7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha; atau
 13. hadiah; dan
- b. pemberian hak baru karena:
1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 2. di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:
- a. untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
 - b. oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
 - d. untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - f. oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
 - g. oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
 - h. untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 9 Pasal 45 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa:

- (1) Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Paragraf 9 Pasal 46 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa:

- (1) Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak.
- (2) Nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. harga transaksi untuk jual beli;
 - b. nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan
 - c. harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.
- (3) Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam

pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

- (4) Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB.
- (6) Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (7) Atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) ditetapkan dengan Perda.

Paragraf 9 Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa:

- (1) Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Perda.

Paragraf 9 Pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa:

- (1) Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2).
- (2) BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau Bangunan berada.

Paragraf 9 Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa:

Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- a. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b. pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d. pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;

- f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- g. pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun

2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pasal 4 menyatakan bahwa:

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya transaksi perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau instansi yang berwenang untuk Kota Batam.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (8) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pasal 5 menyatakan bahwa *“Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima perseratus)”*.

Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pasal 6 menyatakan bahwa:

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terhutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) atau ayat (5).

- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah di kurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) atau ayat (5).

Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pasal 7 menyatakan bahwa:

Besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut:

- a. 0% (not perseratus) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, lembaga pemerintah lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
- b. 50% (lima puluh perseratus) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Pasal 8 menyatakan bahwa:

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat

adalah sebesar 50% (lima puluh perseratus) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

Ketentuan perhitungan untuk pajak BPHTB adalah Harga Transaksi dikurangi dengan Rp. 70.000.000 hasil tersebut kemudian dikalikan dengan angka 5% (sesuai Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 5), maka hasil itulah yang akan dijadikan besaran pajak BPHTB itu. Angka Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah (sesuai Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka (7))) nilai tersebut ini adalah nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Angka 4% ini merupakan tarif BPHTB yang ditetapkan dalam Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Berikut rumus terkait perhitungan harga tanah berdasarkan nilai BPHTB yang didasarkan pada Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.⁶⁹

(Nilai Transaksi Jual Beli Tanah-Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) X Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan= Harga Tanah Berdasarkan Pajak BPHTB

⁶⁹Loc, cit.

b. Perhitungan Harga Jual Beli Tanah Berdasarkan akta Jual Beli Notaris/PPAT

Dewasa kini pengaturan hukum mengenai tanah termasuk peralihan hak atas tanah telah diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat sebagai UUPA) sebagaimana isi Pasal 5 UUPA, yaitu:

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 dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Dapat dikatakan bahwa UUPA bersandar pada ketentuan hukum adat, sehingga peralihan hak atas tanah dalam hal jual beli mengadopsi asas tunai dan terang. Pada prakteknya jual beli atas tanah tidak selalu dilakukan pembayaran secara tunai atau dengan kata lain dibayarkan dengan cara bertahap, oleh karenanya sebagai upaya perlindungan hukum masing-masing pihak dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris (selanjutnya disingkat sebagai akta PPJB

notariil). Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disingkat dengan UUJN) notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk ditanyakan dalam akta otentik, menjamin pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dalam hal Jual beli atas tanah yang sudah lunas, maka wajib dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat sebagai PP Pendaftaran Tanah) menyebutkan 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 melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁰

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Tugas pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat sebagai PJ PPAT), yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁷¹

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT wajib diikuti pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat 7 hari setelah dilakukannya penandatanganan akta atau 7 hari setelah tanggal akta. Akta jual beli berfungsi sebagai alat bukti yang lebih kuat bahwa telah terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta jual beli juga

⁷⁰Wawancara dengan Jumala selaku salah satu Notaris/PPAT di Kota Batam, pada 12 Mei 2023.

⁷¹Wawancara dengan Jumala selaku salah satu Notaris/PPAT di Kota Batam, pada 12 Mei 2023.

digunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan berikut dengan dokumen-dokumen pendukungnya. Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 dinyatakan bahwa:

Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- 3) Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- 5) Bukti identitas penerima hak;
- 6) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- 7) Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- 8) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat sebagai BPHTB) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- 9) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Berdasarkan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya

menentukan mengenai pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku Perhitungan Harga Jual Beli Tanah Berdasarkan Harga Yang Berlaku Di Masyarakat.⁷²

Ketentuan tersebut mengatur bahwa akta peralihan kepemilikan tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dalam hal ini PPAT dimaksud biasa juga dirangkap jabatan oleh Notaris. Dimana dalam pembuatan akta tersebut, baik mengenai bentuk, isi, dan cara pembuatannya, sebagaimana ditentukan dalam PP No. 24 tahun 2016 tentang PPAT. Namun, dalam prakteknya pembuatan AJB adakalanya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan, sehingga berisiko bagi kepastian hukum atas kepemilikan hak tanah. AJB merupakan akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna kepada para pihak seperti disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Sehingga, manakala terjadi masalah terhadap akta tersebut maka konsekuensinya dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. kewajiban hukum Notaris/PPAT tercermin dalam tujuan dibuatnya AJB, yaitu untuk kepastian hukum dan kemanfaatan bagi masing-

⁷²Wawancara dengan Jumala selaku salah satu Notaris/PPAT di Kota Batam, pada 12 Mei 2023.

masing pihak, dimana Penjual berhak atas diterimanya sejumlah uang sesuai harga tanah, sedangkan Pembeli berhak atas diterimanya hak milik atas tanah yang dibelinya dari Penjual. Namun dalam hal pembuatan akta mengandung cacat hukum, karena adanya kesalahan/kelalaian pembuatnya, maka akan mengakibatkan kesulitan bagi para pihak untuk melaksanakan haknya. Terlebih lagi, apabila AJB yang dibuat untuk beralihnya kepemilikan atas tanah, kemudian oleh pengadilan melalui putusannya dinyatakan batal demi hukum. Akibatnya AJB tersebut tidak dapat digunakan oleh para pihak dan AJB sebagai akta otentik kehilangan fungsinya sebagai sebuah akta otentik. Adapun harga tanah dalam jual beli tanah yang dicantumkan dalam AJB adalah harga eksisting yang disepakati para pihak pada perjanjian jual beli yang tidak didasarkan pada BPHTB.⁷³

B. Kendala Yang Menyebabkan Pelaksanaan Penentuan Harga Tanah Secara Nyata Belum Sesuai Dengan Harga Yang Didasarkan Pada Akta Perikatan Jual Beli Tanah Di Batam Saat Ini

Berdasarkan penjelasan di atas terdapat perbedaan antara penentuan harga tanah menurut tata kelola BPHTB dengan harga tanah menurut Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT di Kota Batam. Penetapan pajak BPHTB di Kota Batam dalam praktik hukumnya tidak menggunakan harga transaksi sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-

⁷³Wawancara dengan Jumala selaku salah satu Notaris/PPAT di Kota Batam, pada 12 Mei 2023.

udangan yang ada, dimana dalam hal ini ketika pihak pembeli dan penjual sepakat untuk menentukan harga jual beli, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menuliskan harga tersebut untuk diajukan permohonan pembayaran pajak BPHTB di Kota Batam, maka pegawai Badan Keuangan Daerah Kota Batam cenderung untuk mengganti atau menukar harga jual beli tersebut berdasarkan harga pasar yang ditetapkan di Kota Batam bukan didasarkan pada BPHTB yang ada. Badan Keuangan Daerah Kota Batam lebih cenderung untuk menggunakan nilai pasar dalam transaksi jual beli dari pada harga transaksi jual beli itu sendiri, dimana dalam hal ini ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa Dasar Pengenaan BPHTB dalam hal Jual Beli adalah Harga Transaksi. Hal ini sejalan dengan Pasal 4 ayat (2) huruf a Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Keadaan demikian membuat harga tanah tidak menemukan kesesuaian antara harga tanah menurut BPHTB, menurut AJB, dan menurut ferifikasi data yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Batam yang melandasi nilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang juga tidak sesuai dengan nilai dari AJB.

PPAT sebagai pihak penyedia jasa pembuat akta tanah amat sangat dibutuhkan bagi masyarakat. Hal ini sesuai dengan aturan hukum yang termuat dalam Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Pada ketentuan itu dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti Pembayaran Pajak BPHTB dan PPh. Peran PPAT dalam hal kaitannya dengan BPHTB ialah mengecek kebenaran apakah dapat dilakukannya pemungutan pajak atas objek pajak tersebut. Saat terhutangnya pajak dalam hal perbuatan jual beli tanah dan bangunan adalah pada saat ditandatangani akta jual beli (AJB), oleh karena itulah pada saat sebelum ditandatangani AJB, PPAT berkewajiban untuk melakukan cek sertifikat, untuk memastikan bahwa data yang terdapat di dalam sertifikat sesuai dengan data yang terdapat di dalam Buku Tanah. PPAT ketika dihadapkan dengan para pihak yang mau melakukan transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, maka PPAT akan menanyakan berapa harga yang akan disepakati oleh para pihak tersebut, setelah para pihak tersebut menetapkan harga jual belinya, maka PPAT akan menyiapkan berkas permohonan kepada BAPENDA Kota Batam untuk menetapkan harga BPHTB, jikalau pihak BAPENDA Kota Batam tidak menerima harga jual beli yang disepakati, maka PPAT tidak berhak untuk membantah pernyataan pihak BAPENDA Kota Batam. Dalam hal jual beli tanah dan atau bangunan yang mempunyai kekuasaan penuh untuk menentukan nilai harga jual beli adalah pihak BAPENDA Kota Batam itu sendiri. Hal ini ditandai dengan banyaknya berkas yang harga jual belinya tidak disetujui oleh BAPENDA Kota Batam, padahal harga jual beli ini telah disepakati oleh para pihak dengan melampirkan bukti kuitansi dan

bukti surat pernyataan kebenaran harga jual beli tanah dan atau bangunan. Pihak BAPENDA Kota Batam seakan akan memiliki kekuasaan penuh dalam hal menetapkan harga jual beli tanah dan atau bangunan ini pada pajak BPHTB. Hal ini membuat pihak PPAT mau tidak mau, suka atau tidak suka, harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak BAPENDA Kota Batam, demi kelancaran berkas permohonan BPHTB, sehingga balik nama di sertifikat dalam dilakukan. Berikut table harga yang disepakati oleh pihak yang kemudian pada saat verifikasi BPHTB harga tersebut ditolak dan diubah oleh BAPENDA Kota Batam.⁷⁴ Akibat hal ialah terdapat perbedaan harga tanah yang ada dalam AJB, ketentuan mengenai penentuan harga tanah berdasarkan nilai BPHTB dengan verifikasi harga tanah yang dilakukan oleh BAPENDA Kota Batam. Berikut adalah data terkait perbedaan tanah dalam jual beli tanah yang terjadi di Kota Batam:⁷⁵

Tabel: Perbedaan Harga Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kota Batam

Kantor PPAT Kota Batam	Harga Yang Sepakatai Para Pihak	Harga Yang Ditetapkan BAPENDA Kota Batam	Keterangan
Notaris/ PPAT Rian Suiti	Rp. 250.000.000,-	Rp. 310.000.000,-	Luas Tanah 132M2 terletak di Jalan Pasir Putih Blok D, Kota Batam
Notaris /PPAT Hanugrah	Rp. 560.000.000,-	Rp. 780.000.000,-	Luas Tanah 200M2 terletak di Jalan Imam Bonjol, Lubuk Baja, Kota Batam
Notaris/PPAT	Rp. 610.000.000,-	Rp. 650.000.000,-	Luas Tanah

⁷⁴Wawancara dengan Jumala selaku salah satu Notaris/PPAT di Kota Batam, pada 12 Mei 2023.

⁷⁵Wawancara dengan tiga Notaris/PPAT dari Kota Batam di Daerah yang berbeda pada 11 Juni 2023.

Jumala			267M2 terletak di Jalan Raja Ali Haji, Sei Jodoh Batu Ampar, Kota Batam
--------	--	--	---

Persoalan perbedaan harga tanah antara harga yang disepakatai para pihak dalam AJB dengan harga yang ditentukan BAPENDA Kota Bata mini terjadi akibat adanya perbedaan antara ketentuan di dalam Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka (7) Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah dengan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1320 KUHPerduta. Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka (7) Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah menghendaki besaran harga tanah melalui perhitungan berupa:

(Nilai Transaksi Jual Beli Tanah-Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) X Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan= Harga Tanah Berdasarkan Pajak BPHTB

Sementara harga tanah menurut Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1320 KUHPerduta

didasarkan pada harga tanah yang telah disepakati para pihak yang melakukan jual beli dan dimuat dalam AJB.

C. Solusi Dalam Mewujudkan Harmonisasi Penentuan Harga Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Batam Yang Seharusnya

Solusi yang dapat dilakukan dalam mengatasi persoalan perbedaan harga dalam jual beli tanah antara harga dalam AJB dan harga yang ditetapkan oleh BAPENDA di Kota Batam ialah dengan:

1. Membuat aturan hukum yang mengharmonisasikan antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku;
2. Melakukan pengawasan terkait harmonisasi antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku;
3. Membuat sanksi bagi pihak yang melanggar ketentuan terkait harmonisasi antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku;

4. Menciptakan forum sengketa terkait disharmonisasi ketentuan harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku.

D. Contoh Akta

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

DENI KURNIAWAN, SH.,M.Kn

DAERAH KERJA : KOTA RIAU

SK.Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 47/KEP-17.3/III/2014, Tanggal 10 Maret 2014

Jl. Tugu Utara nomor 47 Sampang, Riau

Telp.(0282) 697235. Fax.(0282) 697235

AKTA JUAL BELI

Nomor : 59/2016

Lembar Pertama

Pada hari ini, Senin tanggal 15 (limabelas) bulan Februari tahun 2016 (duaribu enambelas) ;

hadir dihadapan Saya DENI KURNIAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 10 Maret 2014 nomor 47/KEP-17.3/III/2014 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Riau dan berkantor di Jalan Tugu Utara nomor 47 Sampang, Riau dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. **Tuan REVAN VAN BASTEN** lahir di Buton, pada tanggal 25-04-2001 (duapuluhlima April seribu duaribu satu), pekerjaan Pelajar atau Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Bung Tomo, Rukun Tetangga 022, Rukun Warga 004, Kelurahan Rapak Dalam, Kecamatan Buton Seberang, Kota Buton, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 1750032504010002, Warga Negara Indonesia ; -----

 -Dalam hal ini penghadap bertindak seorang diri dikarenakan tanah tersebut merupakan harta asal yang diperoleh dengan cara Warisan dengan Nomor : 50/KW/I/2019 tertanggal 16-01-2019 (enambelas Januari duaribu sembilanbelas) yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sungai Kledeng, Kecamatan Buton Seberang, yang aslinya diperlihatkan kepada saya Notaris di Riau ; -----

----- = PIHAK PERTAMA = -----

II - **Tuan IRFAN**, lahir di Banyumas, pada tanggal 06-01-1980 (enam Januari seribu sembilanratus delapanpuluh), pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 007, Desa Sirau, Kecamatan Kemranjen, Kota Banyumas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3302060601800001, Warga Negara Indonesia ; -----

-----Dalam hal ini disebut juga sebagai Pihak Pembeli, selanjutnya dalam akta ini akan disebut sebagai : -----

----- = PIHAK
 KEDUA = -----

Penghadap untuk sementara waktu berada di Riau ; -----Para penghadap dikenal oleh Saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama

yaitu ; -----

- Hak Milik Nomor 00441/Pageralang atas sebidang tanah Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00006/Pageralang/2014, Tanggal 10/12/2014, seluas 442 M² (empatratus empatpuluh dua) dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 33.02.060.011.036-0071.0 , yang digunakan untuk tanah pekarangan terletak di : -----

Provinsi : Jawa Tengah -----

Kota : Riau -----

Kecamatan : Kroya -----

Desa : Bajing Kulon -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

-Sebidang tanah pekarangan ; -----

Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam Akta ini disebut “Obyek Jual Beli” ; -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa ; -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 270.000.000, - (duaratus tujuh puluh juta rupiah) ; -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) ; -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut ; ---

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang di dapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua ; -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun ; ---

----- Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal limabelas Februari duaribu enambelas (15-02-2016) ; -----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut ; -----

----- Pasal 5 -----

Para pihak menyatakan dengan ini bahwa sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak, selanjutnya memahami serta mengerti sepenuhnya isi dalam Akta Jual Beli ini ; -----

----- Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Banyumas di Banyumas-----

 ----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua ; -----

Demikianlah akta ini dibuat para pihak dan : -----

1. **Tuan ALI MAHFUD**, lahir di Riau, pada tanggal 24-12-1986 (duapuluh empat Desember seribu sembilanratus delapanpuluh enam), bertempat tinggal di Jalan Jatisari, nomor 02, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 005, Desa Karangtengah, Kecamatan Sampang, Kota Riau, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3301172412860002, Warga Negara Indonesia ; -----
2. **Tuan ALVIN BERNARDUS**, lahir di Riau, pada tanggal 21-12-1984 (duapuluh satu Desember seribu sembilanratus delapanpuluh empat), bertempat tinggal di Jalan Jatisari Nomor 36, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 004, Desa Karangtengah, Kecamatan Sampang, Kota Riau, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3301172112840001, Warga Negara Indonesia ; -----

Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Riau, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

REVAN VAN BASTEN

IRFAN



Saksi

Saksi

ALI MAHFUD

ALVIN BERNARDUS

DENI KURNIAWAN, SH.,M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pelaksanaan penentuan harga tanah yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini mengalami perbedaan antara harga yang disepakati oleh para pihak yang melakukan jual beli tanah sebagaimana yang kemudian dituangkan dalam AJB dengan harga yang ditetapkan oleh BAPENDA di Kota Batam.
2. Kendala yang menyebabkan pelaksanaan penentuan harga tanah secara nyata belum sesuai dengan harga yang didasarkan pada akta perikatan jual beli tanah di Batam saat ini diakibatkan oleh adanya perbedaan antara ketentuan di dalam Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka (7) Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah dengan Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1320 KUHPerdara.
3. Solusi yang dapat dilakukan dalam mengatasi persoalan perbedaan harga dalam jual beli tanah antara harga dalam AJB dan harga yang ditetapkan oleh BAPENDA di Kota Batam ialah dengan membuat

aturan hukum yang mengharmonisasikan antara harga tanah dalam jual



beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku. Melakukan pengawasan terkait harmonisasi antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku. Membuat sanksi bagi pihak yang melanggar ketentuan terkait harmonisasi antara harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku. Menciptakan forum sengketa terkait disharmonisasi ketentuan harga tanah dalam jual beli tanah yang dikehendaki para pihak dengan ketentuan yang diatur dalam ketentuan mengenai harga tanah dalam jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan yang dibuat oleh BAPENDA berdasarkan BPHATB dan NJOP yang berlaku.

B. Saran

1. Bagi pemerintah perlu adanya penyesuaian antara harga tanah yang dimuat dalam AJB dengan ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka

- (7) Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.
2. Perlu adanya penegasan bahwa dalam pembuatan AJB oleh Notaris/PPAT harus berlandaskan pula pada ketentuan dalam Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka (7) Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.
 3. Perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat terkait ketentuan harga tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam Bab III Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 4 angka (7) Jo. Paragraf 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulah, Salim, 2007, *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta
- Burght, GR. Van Der, 2012, *Buku Tentang Perikatan Dalam Teori Dan Yurisprudensi*, CV Mandar Maju, Bandung
- Busro, Achmad 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Percetakan Pohon Cahaya, Yogyakarta
- Chomzah, Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Cornelis van Vollenhoven, 2013, *Orang Indonesia dan Tanahnya (De Indonesier en Zijn Ground)*, STPN Press, Yogyakarta
- Fuady, Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Goenawan, Kian, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah Dan Properti*, Pustaka Grahatama, Jakarta
- Halim, A. Ridwan, 1988, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- HS, Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Hutagalung, Sophar Maru, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta
- Komaruddin, 2001, *Ensilopedia Manajemen*, Bumi Aksara, Jakarta

- Kotler, Philip dan, Amstrong, Gary, 2008, *Prinsip-prinsip Pemasaran Rdisi Keduabelas Jilid Satu*, Erlangga, Jakarta
- Moleong, Lexi J., 2007, *metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Muchsin, Koeswahyono, Imam, dan, Soimin, 2007, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung
- Muhammad, Abdul Kadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Nasution, Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Parlindungan, A.P., 2008, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung
- Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Rubaie, Achmad, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang
- Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika: Jakarta, 2008
- Santoso, Budi, 1996, Budi Daya Perikanan*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- _____, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Jakarta
- Siahaan, Marihot Pahala, 2013, *Edisi Revisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta

- Soeroso, R., 2011, *Perjanjian di bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soesangobeng, Herman, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta
- Subekti, R., 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta
- _____, 2009, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta
- Suhendi, Hendi, 2010, *Fiqih Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta
- Sunyoto, Danang, 2013, *Dasar-dasar Manajemen Pemasaran*, Caps, Yogyakarta
- Supomo dan Djoksutono, 1955, *Sedjarah Politik Hukum Adat 1609-1848*, Djambatan, Jakarta
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung
- Syaifuddin, Muhammad, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Warassih, Esmi, 2011, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Wiradi, Gunawan, 2009, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Sajogyo Institute, Bogor

B. Jurnal

- Amirah, Ahmadi Miru, "Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama", *Jurnal Pasca Unhas*, (Tanpa Nomor), (Tanpa Volume)

F. Rahmatullah, “Pelaksanaan Jual Beli Barang Sitaan Menurut Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Muamalah*, Vol. 4, No. 1, 2018

Yuni Septiani, “Analisis Kualitas Layanan Sistem Informasi Akademik Universitas Abdurrahman Terhadap Kepuasan Pengguna Menggunakan Metode Sevqual”, *Jurnal Teknologi Dan Open Source*, Vol. 3 No. 1, 2020

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria;
Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1996 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
Undang-Undang Nomer 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1996 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan; dan
Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

D. Internet

<https://bpbatam.go.id/tentang-batam/sejarah-batam/>

