**AKIBAT HUKUM PENYALAHGUNAAN**

**DALAM PERJANJIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**(STUDI KASUS PT. ARYA GEMILANG MAKMUR)**

Maulinda

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

*E-mail:’indahits773@gmail.com.*

**ABSTRAK**

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendafatran dan disajikan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin *“Capistratum”* yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dlam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun hak-hak tertentu yang membebaninya. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya: penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis. Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftarkan membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah,

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Akibat Hukum

***ABSTRACT***

*The term land registration or land registration gives the impression as if the main object of registration or the only object of registration is land. Indeed, regarding the collection and presentation of physical data, land which is the object of registration, namely to ascertain its location, boundaries, extent in the registration map and presented in the physical field activities comes from the Latin term "Capistratum" which is a list containing data on land. The definition of new land registration is contained in Article 1 point 1 Government Regulation no. 24 of 1997, namely a series of activities carried out by the Government continuously, continuously and regularly, including the collection, processing, recording, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, regarding land parcels and units. - apartment units, including the issuance of certificates of proof of rights for parcels of land for which rights already exist and ownership rights to flat units of certain rights that are* burdensome *to them. The definition of land registration in Government Regulation No. 24 of 1997 is an improvement of the scope of land registration activities based on Article 19 Paragraph (2) of Government Regulation No. 10 of 1961 which only covers: measurement, mapping and bookkeeping of land, registration and transfer of land rights as well as giving proof of rights as a strong evidence. Land registration activities consist of land registration activities for the first time, the forms of activities are collection and processing of physical data, proof of rights and bookkeeping: issuance of certificates; presentation of physical data and juridical data. The transfer of land rights in buying and selling to unregistered land creates legal consequences, namely losses to the holder of land rights because there is no guarantee of legal certainty, the same as the use of land registration, namely as a guarantor of legal certainty and certainty of land rights.*

*Keyword : Land Registration, Transfer of Land Rights, Legal Consequences*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air termasuk ruang diatas dan didalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan pemanfaatannya terakit langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi, hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Hak atas tanah adalah hak yang di peroleh dari hubungan Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, danf atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, inemiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliptrti pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis,[[1]](#footnote-1)

dalam bentuk peta dan daftar, rnengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun sert-a hak-hak tertentu yang membebaninya. Tanah Telantar adalah Tanah hak, Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas Tanah yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara.

**Rumusan Masalah**

Dalam meneliti diperlukan adanya suatu rumusan masalah yang hendak dijawab dan diteliti serta mengertahui secara komprehensif terhadap objek penelitian, sehingga penelitian ini mampu memberikan solusi dan diharapkan dapat memberikan penyempurnaan terhadap objek penelitian ini, berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penelitian Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelanggaran Pelaksanaan Akibat Hukum Terjadinya Penyalahgunaan Keadaan Tentang Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Oleh PT. Arya Gemilang Makmur Sebagai Usaha Jasa Kontruksi dan Property. ?
2. Bagaimana Kedudukan Para Pihak Akibat Hukum Terjadinya Penyalahgunaan Keadaan Tentang Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Oleh PT. Arya Gemilang Makmur Sebagai Usaha Jasa Kontruksi dan Property. ?

**METODE PENELITIAN**

Pada penelitian ini adalah metode *deskriptif analitif* yaitu metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan mengintrepresentasikan objek dengan sesuai keadaan dilapangan. Yang tujuan utama yaitu menggambarkan secara tepat untuk fakta dan karakteristik obyek dan subyek yang teliti secara tepat untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam menyusn proposal disertasi ini penulis menggunakan dua jenis metode yaitu:

1. Data Primer, metode yang digunakan dan disusun dengan tepat dengan melalui pemahaman terhadap objek yang menjadi sasaran ilmu pengetahuan bersangkutan secara yuridis sosilogis yang menekankan pada peraturan-perundang-undangan.
2. Data sekunder, adalah data yang memberikan informasi atau hal=hal yang berkaitan dengan isi sumber hukum primer secara implementasinya yang terdiri dari bahan hukum sekunder adalah merupakan, buku-buku, teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar para pakar hukum.[[2]](#footnote-2)

**PEMBAHASAN**

Terjadinya akibat hukum dalam ketentuan penjelasan peralihan ha katas tanah pada undang-undang pokok agrarian dan pendaftaran tanah serta pengelolaan tanah pada peraturan pemerintah PP No.18 tahun 2021.

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster. Kata kadaster bila ditelusuri dari segi bahasa adalah, dalam bahasa perancis adalah *cadastro,* dalam bahasa italia adalah *catastro,* dalam bahasa jerman adalah *kataster,*  dalam bahasa latin adalah *captitarstrum*. Dalam semua asal kata tersebut yang dianggap sebagai asal usul pelaksanaan adalah kadaster adalah *captitarstrum* yang berarti suatu daftar umum di mananilai-nilai serta sifat-sifat dari benda tetap diuraikan (*een register, waarin de waarde en de aard der onreerende geederen omschrveen stend).* Pada masa Romawi kuno, pembuatan daftar tersebut *(captitastrum)* adalah untuk kepentingan pengumpulan pajak (*capotatio terrens)*definisi kadaster menurut pendapat para ahli adalah sebagaimana yang dikutip oleh R.Hermanses SH (1996) sebagai berikut :

* Menurut Sountendjik/Mulder; suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu Negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah. (*kadaster is eene instelling, die door midded van plans of kaarten on registers, opgemaakt naar aanleideng van meting on seen beeld on cene emschrijving van hot grondgebeid van een staat al, ino onderdeelen en gronstukken geeft).I*
* Menurut Jaarsma : Kadaster adalah suatu badan, yang dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu Negara.
* Menurut Schermerhorn/Van Steenish: kadaster itu sebagai suatu badan pemerintah yang merigstrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu.
* Menurut Van Huls: kadaster itu sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengandaftar-daftar dan peta-pet yang dibuat dengan menggunakan ilmu ukur tanah.

Pengertiaan menurut Perlindungan (1994,hlm.12) adalah alat yang tepat yang memberikan ari tanah an juga sebagai rekaman yang berkesinambunganuraian dan identifikasi *(countinous recording)* dari hak- ha katas tanah.Pengertian pendaftaran tanah yang telah diterapkan dalam system administrasi Negara adalah yang berdasarkan definisi di dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Harsono (1999,hlm.11) menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam ( memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertahanan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.

Istilah pendaftaran tanah tidak dapat dipisahkan dengan pengertian kadaster dalam arti luas, penjelasan mengenai kadaster menurut Sumardjono (1982,hlm.43) adalah suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat. Pengertian kadaster tersebut diperkuat oleh Subekti dan Sudibyo (1969, hlm 65) adalah suatu lembaga yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah dengan maksud untuk menetapkan identifikasi tiap-tiap potongan tanah (persil) dan mencatat tiap-tiap pergantian pemilik (pemindahan hak milik) begitu pula hak-hak kebendaan yang membebani tanah-tanah itu seperti hipotek,gadai, dan lain-lain. [[3]](#footnote-3)

Berdasarkan definisi mengenai pendaftaran tanah di atas, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari:

1. Pengumpulan data fisik dan data yuridis
2. Pengadministrasian mengenai bidang-bidang tanah.
3. Pemberian surat tanda bukti hak.

Ruang lingkup pengertian pendaftaran tanah diatas selaras dengan isi dari pasal 19 (2) UUPA, yaitu pendaftaran tanah terdiri dari :

1. Pengukuran pepetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ruang lingkup pendaftaran tanah sebagaimana tersebut di atas juga merupakan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah diwilayah Indonesia. Kegiatan pengukuran dan perpetaan adalah dalam rangka mmastkan lokasi objek tanah yang diklaim oleh pemilik. Adapun pendaftaran hak adalah dalam rangka memastikan secara yuridis ha katas tanah yang didaftarkan.

Inti dari pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah diklaim oleh pemilik telah tercatat dalam daftar buku tanah. Didalam daftar buku tanah itu dengan berkembangnya teknologi digital, maka gambar bidang tanah harus *ter-plotting* di atas peta dasar.

Soedikno Mertokusumo, menyatakan bahwa dalam pedaftaran tanah dikenal 2 asas yaitu :

1. *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu. Yang secara teknis menyangkut ,masalah, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

1. *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang subjek haknya, apa nama ha katas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama ha katas tanah peralihan hak,dan pembebanan ha katas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan :

1. Asas sederhana, asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang ha katas tanah.
2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendftaran tanah itu sendiri.

1. Asas terjangkau, asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemamouan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
2. Asas mutakhir, asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemdudian hari.
3. Asas terbuka . asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan megenai data fisik dan data yuridis yang bear setiap saat di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu :

1. Daftar tanah
2. Surat ukur
3. Daftar nama
4. Buku tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atau suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan memberikan jaminan-jaminan hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan Undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi :
2. Kepastian status hak yang didaftar :

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik atas satuan Rumah susun atau Tanah Wakaf.

1. Kepastian Subjek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga Negara Indonesia aytau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), Sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum public)

1. Kepastian Objek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dngan pasti letak tanah, batas-batas, dan ukuran (luas) tanah.

Letak tanah bearada di jalan, kelurahan kevamatan,kabupaten/kota dan provinsi mana, batas-batas tanah meliputi sebelah utara,selatan,timur,barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

1. Untuk menyediakan informs kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan stauan-satuan rumah yang sudah terdaftar.
2. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, , pemerintah dibidang pertanahan dikenal dengan **Catur Tertib Pertanahan,** Yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster.* Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib adninistrasi dibidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan setiap bidang tanaha,dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya ha katas bidang dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang emperoleh manfaat engan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah :

1. Manfaat bagi pemegang Hak :
2. Memberikan rasa aman.
3. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
4. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
5. Harga tanah menjadi lebih tinggi
6. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
7. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
8. Manfaat Bagi Pemerintah :
9. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
10. Dapat meperlancar kegiatan Pmerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangungan.
11. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
12. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur.

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memmperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah. [[4]](#footnote-4)

Pejabat pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah , adalah :

1. Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akte pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akte Ikrar Wakaf (PPAIW)

Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akte Ikrar Wajaf Tanah Hak Milik.

1. Pejabat dari Kantor Lelang

Peran pejabat dari Knator Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

1. Panitia Ajudikasi, Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistmatik. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematik dari awal hingga penandatangan sertifikat ha katas tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

Objek Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA mengatur bahwa hak ha katas tanah yan didaftarkan hanyalah Hak Milik, diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38 dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, Sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib terdaftar.

Kita perlu mengetahui terlebih dahulu macam dan jenis hak terhadap tanah, karena tiap tiap jenis hak katas tanah mempunyai prinsip dan karakteristik masing-masing baik cara memperolehnya maupun cara peralihannya. Prinsip antara satu jenis hak tanah dengan jenis lainnya tidak bisa disamakan dalam pelakuannya. Oleh karena itu kita harus mengetahui tiap jenis ha katas tanah terhadap tanah yang kita miliki atau tempati, kemudian bisa menentukan ketentuan dan langkah yang diterapkan terhadap tanahnya. Karena jenis tanah itu sendiri ada yang bisa dimiiki atau di haki oleh warga Negara Indonesia (WNI) saja, dan sebaliknya ada juga yang bisa dihaki oleh warga Negara asing (WNA), Dan ada juga tanah yang bisa dimiliki WNI dan WNA. Ketentuan tiap jenis hak tanah diatur, dengan hukum yang berlainan, dengan berdasarkan hal itu perlu setiap orang yang akan mempunyai ha katas tanah, harus mengetahui secara detail, agar tidak terjerumus dalam kepemilikan tanah. Bagi orang yang belum tahu tentang jenis hak tanah dan cara memperolehnhya perlu mencari tahu kepada pihak lain yang dianggap tahu atau kepada aparatur pemerintah.

Konversi Jenis Hak Tanah

Pada zaman Hindia belanda banyak kistilah pertanahan yang cukupbanyak dan ruwet, bahkan bisa dikatakan hak pertanahan pada waktu itu tidak dijamin kepastian hukumnya bagi pribumi, istilah kepemilikan tanah seperti *Domein Verklaring*memounyai arti pernyataan yanhg menegaskan bahwa semua tanah yang tidak dapat membuktikan kepemilikannya, maka tanah itu adalah milik Negara (*eigendom).* Pada zaman pemerintah Hindia Belanda, banyak tanah rakyat yang dikuasai atau diambil oleh pemerintah Hindia Belanda dengan menggunakan dasar hukum Apabila pemilik tanah tidak dapat menunjukkan surat kepemilikannya, maka tanah menjadi milik Negara atau pemerintah. Padahal kepemilikan tanah pada zaman Hindia Belanda sebagian besar tidak dilengkapi dengan tanda bukti surat kepemilikan.

Istilah kepemilkan tanah lainnya seperti *eigendom* yang artinya secara harfiah diartikan bahwa hak milik tetap atas tanah merupakan hak kepemilikan yang kuat sedangkan *Verponding*  merupakan surat tagihan pajak atas tanah sehingga *Eigendom Vervonding* mempunyai arti surat tagihan pajak terhadap kepemilikan tanah, tanah Swapraja (Daerah) bentuk kepemilikan tanahnya diakui Pemerintah Hindia Belanda Yang mencakup berbagai bentuk administrasi pemerintah. Seperti kesultanan, kerajaaan, dan kadipaten, yang kepala daerahnya pada waktu itu dipimpin oleh pribumi.

Tanah girik yang artinya adalah jenis hak milik adat yang kepemilikannya belum didaftarkan pada kantor pemerintah yang mempunyai kewenangan, tetapi sudah didaftar pada kantor Desa/Kelurahan, dan sudah diberikan surat tagihan pajak. Jenis tanah girik merupakan salah satu jenis tanah yang kuat. Karena apabila dikonversikan sesuai dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menjadi tanah Hak Milik Sedangkan tanah Swatantra adalah tanah pemerintah daerah yang berkewenangan berada pada pemerintahah daerah yang kewenangannya berada tanah pemerintah daerah sendiri serta tidak terikat oleh peraturan pada umumnya.

Dari semua istilah Kpemilikan Tanah pada Zaman Hindia Belanda, seiring dengan telah dikeluarkannya UU Nomor5 Tahun 1960, maka istilah kepemilikan pertanahan akan dikonversikan atau dialihkan. Konversi jenis Hak Tanah artinya perubahan nama dan jenis hukum yang diberlakukan terhadap tanah. Menurut sejarahnya pada zaman penjajahan belanda, ketentuan terhadap pertanahan yang diberlakukan merupakan ketentuan yang dikeluarkan oleh pemerintah Hindia Belanda terhadap jenis Ha katas tanah, istilah yang berkaitan dengan pertanahan pada zaman Hindia Belanda antara lain :

1. Hak *Eigendom* merupakan Hak Kpemilikan Mutlak terhadap tanah sesuai pengaturan tanah barat, yang versi Indonesianya bisa diartikan Hak Mi;ik Tetap atas tanah.
2. Hak *Erpaht* merupakan Hak Guna Usaha Atau Hak Kebendaan untuk memperoleh kegunaan tanah kepunyaan pihak lain :
3. Hak *Opstal* merupakan Hak Numpang Karang, yaitu Hak Kebendaan Untuk Memiliki gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain.
4. Hak *Gebruik* merupakan hak pakai atas sebidang hak pekarangan, yang kepada pemakainya hanya boleh mengambil hasilnya sebanyak yang di perlukan untuk diri sendiri dari suatu pekarangan.

Semua jenis kepemilikan tanah pada zaman Hindia Belanda bersifat mutlak, artinya tidak bisa diganggu oleh siapapun termasuk Negara, lain hal dengan sifat kepemilikan tanah untuk Indonesia yang dinamakan fungsi social, artinya lebih mengutamakan kepentingan umum daripada kepentingan prinadi. Seperti bila Negara ingin menggunakan tanah untuk kepentingan umum, maka kepentingan pribadi dikesampingkan, walau demikian pemerintah wajib memberikan ganti rugi yang layak kepada pemiliknya.,

Semua jenis kepemilikan tanah dan peristilahan yang berkaitan dengan pertanahan tersebut diberlakukan pada zaman penjajahan Hindia Belanda dan setelah diberlakunya UUPA No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, maka jenis hak yang diberlakukan pada penjajahan Hindia Belanda dikonversikan (dialihkan)sesuai dengan jenis ha katas tanah yang berlaku di Indonesia. [[5]](#footnote-5)

R.subekti dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dengan terjadinya perjanjian, maka timbul perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain, para pihak yang mengadakan perjnajian yang mereka buat berlaku sama seperti Undang-undang bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada pihak pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian kapan saja, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang , ketertiban umum, asas kesusilaan, sendi ini terkenal sebagai asas kebebasan berkontrak, meskipun para pihak diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian, selain tidak boleh, bertentangan dengan Undang-undang ketrtiban umum dan kesusilaan; dalam membuat perjanjian para pihak harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kata sepakat disini diperoleh bukan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, kalau itu sampai terjadi, perjanjian bisa tetap berlaku atau ada, tetapi tidak sah sampai yang dirugikan minta pembatalan di muka pengadilan.
2. Kecakapan para pihak diartikan bahwa, para pihak membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Dalam membuat suatu perjanjian syarat kecakapan para pihak dituangkan dalam bagian identitas para pihak.
3. Suatu hal tertentu, hal tertentu pada dasarnya bahwa objek yang diatur dalam perjanjian cukup jelas atau setidaknya dapat ditentukan. Meskipun ditentukan itu tidak secara individual, tetapi ditentukan secara umumnya (*generic)* saja sudah cukup.
4. Causa / Sebab yang halal, suatu sebab yang halal dapat ditafsirkan bahwa apa yang dimaksudkan dalam isi perjanjian adalah tidak. Bertentangan dengan Undang-undang. Kesusilaan, dan ketentuan umum, jika suatu perjanjian mengandung sebab/causa yang tidak halal, maka perjanjian itu batal demi hukum. Perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sejak dari semula, dan para pihak akan dibawa kembali ke keadaan semula seolah-olah perjanjian itu tidak pernah terjadi.

Asas-asas Hukum Berkontrak

1. Asas kebebasan berkontrak , kebebasan berkontrak adalah kebebasan untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, selama tidak bertentangan dengan undang-undang , ketertiban umum, dan kesusilaan. Pasal 1339 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka.
2. Asas Konsensualisme, asas ini perjanjian sudah lahir atau terbentuk ketika para pihak mencapai kata sepakat mengenai pokok-pokok perjanjian walaupun, kadang Undang-undang menetapkan bahwa sahnya suatu perjanjian harus dilakukan secara tertulis (seperti perjanjian perdamaian) atau harus dibuat dengan akta oleh pejabat berwenang (seperti akta jual beli tanah); semua ini merupakan perkecualian .
3. Asas kepastian Hukum (*Pcata Sunt Servanda)* Asas ini berkaitann dengan kekuatan mengikatnya perjanjian. Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat secara sah artinya telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sehingga mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.
4. Asas Kepribadian, adalah asas yang menentukan ketika seseorang membuat perjanjian dengan orang lain, maka terikat dalam perjanjian tersebut hanyalah para pihak yang membuatnya saja. Pihak ketiga tidak akan terikat dalam perjanjian tersebut. Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian selain untuk dirinya sendiri, hal ini dipertegas dengan Pasal 1340 KUH Perdata yang berbunyi bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Akibat Hukum Perjanjian

Perjanjian yang dibuat para pihak menimbulkan hak dan kewajiban pemenuhan hak dan kewajiban oleh para pihak inilah merupakan akibat suatu perjanjian. Hak dan kewajiban tersebut merupapakan hubungan timbal balik dari para pihak yang membuat perjanjian, kewajiban dari pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua dan sebaliknya kewajiban pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama.

Sebenanrnya Akibat Hukum itu perjanjian merupakan pelaksanaan dari isi perjanjian itu sendiri. Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, namun juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kebiasaan, kepatutan , dan Undang-undang.[[6]](#footnote-6)

**PENUTUP**

Dalam uraian diatas Berdasarkan pembahasan yang telah di uraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan antara lain sebagai berikut :Pelaksanaan Usaha Jasa Kontruksi dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang menyebabkan terjadinya Akibat Hukum Merupakan Unsur Penipuan dan Pelanggaran dalam Perjanjian Kesepakatan Jual-Beli tanah antara para pihak, sehingga hal ini terjadi dan membuat proses menjadi terhambat dalam penyelesaiannya. dan hambatan yang terjadi dengan adanya Unsur Penipuan didalam Usaha Jasa Kontruksi Ini Murni terjadi sehingga Perusahaan Mengalami Kerugian yang amat besar, belum bisa menyelesaikan target proses pembangunan pesanan rumah para konsumen, maka itu dengan adanya pembahasan uraian ini penulis berharap mampu membantu permasalahan ini agar dapat terselesaikan sebagaimana hukum atau keadaan yang berlaku dengan sebaik-baiknya.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku-buku**

Dr.Urip Santoso,S.H., M.H, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,* (Kencana:Jakarta,2010)

Dr. H. Ishaq, S.H., M.Hum, *Metode Penelitian Hukum,* (Alfabeta:Bandung, 2020)

Dr.Urip Santoso,S.H., M.H, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Satuan Rumah,* (Kencana:Depok, 2017)

Dr.Urip Santoso,S.H.,M.H,*Hak Atas Tanah,* (Kencana: Jakarta, 2015)

Drs.Waskito,Ir.Hadi Arnowo,Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia, (Kencana: Jakarta,2019), Hal.2,3,4.

Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa tanah*, (Bhuana Ilmu Populer:Jakarta,2019),Hal. 1,20,21,22,23.

Putu Sudarma Sumadi, *Hukum Organisasi Bisnis,* (Zifatama Jawara, 2020)

Prof. Dr.Sugiyono, *Cara Mudah Menyusun Skripsi,tesis,disertasi,* (Alfabeta:Bandung,2013)

Rini Pamungkasih,*101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak),-*(Gradien mediatama:Yogyakarta,2009),Hal.1,12,13.

**Undang-Undang**

Kitab undang-Undang Hukum Perdata

Kitab undang-Undang Hukum Pidana

Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960

Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Usaha Jasa Kontruksi

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2021

**Website**

<https://www.saplaw.top/contoh-proposal-disertasi/>-diakses-tanggal-8-juli-2021

http://repository.unair.ac.id/30734/1/HALAMAN%20DEPAN.pdf

<https://www.google.com/search?q=akibat+hukum+peralihan+hak+atas+tanah&oq=akibat&aqs=chrome.0.69i59j69i57j0i433i512j0i512l6j0i131i433i512.576571j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8/diakses-tanggal-01-april-2022>

<https://www.google.com/search?q=jurnal.unissula.ac.id+akibat+hukum+peralihan+hak+atas+tanah&sxsrf=APq-WBvvNDUK-C7hvD-diakses-tanggal-01-april-2022>

1. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2021 [↑](#footnote-ref-1)
2. Putu Sudarma Sumadi, *Hukum Organisasi Bisnis,-*(Zifatama Jawara,2020)-Hal. 13-14. [↑](#footnote-ref-2)
3. Drs.Waskito,Ir.Hadi Arnowo,Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia,-(Kencana :Jakarta,2019)-Hal.2,3,4. [↑](#footnote-ref-3)
4. Dr. Urip Santoso,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,-*(Kencana:Jakarta,2019),Hal.18,19,21,22,23. [↑](#footnote-ref-4)
5. Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa tanah*,-(Bhuana Ilmu Populer:Jakarta,2019),Hal. 1,20,21,22,23. [↑](#footnote-ref-5)
6. Rini Pamungkasih, *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak),-*(Gradien mediatama:Yogyakarta,2009),Hal.1,12,13. [↑](#footnote-ref-6)