



**IMPLIKASI HUKUM PEMBELIAN TANAH YANG AKTA JUAL  
BELINYA MENGGUNAKAN NAMA ORANG LAIN  
(STUDI DI DESA SIDOREJO KECAMATAN TIRTOMOYO  
KABUPATEN WONOGIRI)**

**Satrio Aji Pangestu\*, Nur Adhim, Sri Wahyu Ananingsih**  
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [naufalirfan083@gmail.com](mailto:naufalirfan083@gmail.com)

**Abstrak**

Pendaftaran Tanah merupakan masalah yang sangat penting dalam UUPA, larangan untuk memiliki tanah pertanian secara *absentee* ini bertujuan agar tanah pertanian yang berada disuatu tempat dapat dikelola sendiri oleh pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah tersebut, sehingga hasil yang didapatkan dari tanah pertanian tersebut dapat maksimal. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk akibat hukum dari status tanah yang dalam sertipikatnya tidak dirubah sehingga dapat merugikan pembeli, yang mana seharusnya bisa disertipikatkan atas nama pembeli menjadi tidak bisa karena status tanah tersebut masih tanah sawah. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang diolah serta dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode observasi, wawancara, studi kepustakaan. Lokasi penelitian berada di Desa Sidorejo, Kecamatan Tirtomoyo, Kabupaten Wonogiri. Implikasi hukum dari pembelian tanah yang akta jual belinya dilakukan menggunakan nama orang lain dapat menimbulkan beberapa akibat hukum yang signifikan. Implikasi tersebut antara lain dalam jangka panjang akan menyulitkan pembeli ketika pembagian warisan.

**Kata Kunci** : Jual Beli; *Absentee*; Pendaftaran Tanah.

**Abstract**

*Land Registration is a very important issue in the UUPA, the prohibition to own agricultural land in absentee aims to ensure that agricultural land in a place can be managed by the owner of the land who lives in the sub-district where the land is located, so that the results obtained from the agricultural land can be maximized. This study aims to examine the form of legal consequences of the status of land that in the certificate is not changed so that it can harm the buyer, which should be certified on behalf of the buyer cannot be because the status of the land is still rice field. The approach used in this study is an empirical juridical approach. Specification of the research in an analytical descriptive manne. This study uses primary and secondary data that are processed and analyzed using qualitative analysis methods. The data collection method in this study uses observation, interview, literature study methods. The research location is in Sidorejo Village, Tirtomoyo District, Wonogiri Regency. The legal implications of the purchase of land whose sale and purchase deed are carried out using someone else's name can have several significant legal consequences. These consequences will make it difficult for buyers in the long run when distributing inheritances.*

**Keywords** : Selling; *Absentee*; Land Registration.



## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah adalah suatu permukaan bumi, yang mana dalam praktiknya atau penggunaannya meliputi juga sebagian dari bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya, dan untuk batasnya sendiri diatur dalam Pasal 4 UUPA, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas – batas menurut UUPA dan peraturan lainnya yang lebih tinggi kedudukannya.<sup>1</sup> Amanah dari pembukaan UUD 1945 dan Pancasila. Dalam memasuki aspek kehidupan masyarakat dan bangsa, tanah merupakan kebutuhan yang mendasar dan sumber daya alam dalam pembangunan untuk menentukan kehidupan bangsa serta negara juga dalam rangka demi untuk pembangunan ekonomi nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pendaftaran Tanah merupakan masalah yang sangat penting dalam UUPA, karena dalam pendaftaran itu sendiri merupakan awal dari proses untuk menghasilkan bukti kepemilikan atas tanah. Pentingnya masalah pendaftaran tanah dalam UUPA mengharuskan pemerintah untuk melakukan pendaftaran di seluruh wilayah Indonesia. Hal tersebut dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah. Maksudnya dari hal tersebut adalah jika terjadi peristiwa hukum berupa sengketa maka dapat memastikan kepemilikan dari tanah tersebut serta bisa saja dihindari. Kepastian hukum yang ingin dicapai antara lain, kepastian status hak terdaftar, kepastian objek, dan subjek hak yang menghasilkan bukti berupa sertipikat.

Sertipikat merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik maupun data yuridis, yang mana di dalamnya termuat kepemilikan tanah sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam syarat untuk membuat sertipikat itu sendiri memerlukan yang dinamakan akta jual beli, karena pada dasarnya sertipikat hak milik merupakan bukti dari kepemilikan terkuat atas tanah dan tidak ada capur tangan orang lain Larangan untuk memiliki tanah pertanian secara absentee ini bertujuan agar tanah pertanian yang berada di suatu tempat dapat dikelola sendiri oleh pemilik tanah yang bertempat tinggal di kecamatan letak tanah tersebut, sehingga hasil yang didapatkan dari tanah pertanian tersebut dapat maksimal. Ketika seseorang memiliki tanah pertanian secara absentee, maka dapat menimbulkan ketidakadilan karena yang mengerjakan tanah pertanian tersebut

Tujuan dari larangan untuk memiliki tanah pertanian secara absentee ini untuk menghindari adanya praktik kepemilikan tanah yang terselubung, maksud dari terselubung yaitu tanah-tanah sawah yang dibeli oleh orang luar kecamatan tanah tersebut tetapi dalam pensertifikatannya menggunakan nama orang di kecamatan itu. Pada dasarnya, kepemilikan tanah pertanian oleh mafia – mafia tanah ini dapat mengakibatkan kesenjangan sosial dalam masyarakat.

Tanah pertanian dalam kenyataannya sudah banyak yang beralih fungsi menjadi tanah yang kering kemudian dibangun bangunan diatas tanah tersebut, akan tetapi dalam sertipikat masih tertulis tanah pertanian. Hal tersebut dapat

---

<sup>1</sup> Fifik Wiryani, *Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial hingga Kemerdekaan*, (Malang: Setara Press, 2018).



merugikan pembeli tanah yang berasal dari luar kecamatan letak tanah tersebut mengingat adanya larangan kepemilikan tanah secara absentee, karena larangan tersebutlah pembeli tidak bisa mengatasnamakan nama dia sendiri, padahal bukti dari kepemilikan seseorang atas tanah adalah sertipikat. Ketika sertipikat tersebut bukan atas nama pembeli maka ketika terjadi suatu sengketa pemilik tanah tidak bisa membuktikan bahwa tanah tersebut miliknya. Dari uraian yang telah disampaikan di muka, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang implikasi Hukum Pembelian Tanah Yang Akta Jual Belinya Menggunakan Nama Orang Lain ialah untuk mengkaji bentuk implikasi hukum dari status tanah yang dalam sertipikatnya tidak dirubah sehingga dapat merugikan pembeli, yang mana seharusnya bisa disertipikatkan atas nama pembeli menjadi tidak bisa karena status tanah tersebut masih tanah sawah. Padahal dalam kenyataanya tanah tersebut sudah beralih fungsi menjadi tanah non sawah.

## **B. Kerangka Teori**

Istilah tentang tanah absentee tidak akan ditemukan dalam peraturan perundangan, namun dapat dipahami bahwa tanah absentee adalah pemilikan tanah yang letaknya di luar daerah tempat tinggal yang empunya. Tanah absentee yaitu tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal yang mempunyai tanah tersebut. Kepemilikan tanah secara absentee masih terus terjadi di Indonesia. Hal ini disebabkan hal-hal sebagai berikut: 1) Kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat terhadap aturan hukum terkait larangan kepemilikan tanah secara absentee; 2) Adanya suatu kondisi yang menyebabkan kepemilikan tanah secara absentee tidak dapat dihindari yaitu pemilik tanah memberikan hak waris kepada keluarganya yang bertempat tinggal tidak satu kecamatan dengan letak tanah pertanian berlokasi atau pemilik tanah pindah ke lokasi lain sementara pemilik tanah tidak melaporkan perpindahan tersebut; 3) Adanya kondisi dimana pemerintah setempat (mis: camat), tidak memeriksa dengan teliti persyaratan pengurusan surat tanah yang dapat dilakukan dengan memberikan KTP palsu; 4) Kondisi ekonomi masyarakat yang bertempat tinggal di lokasi tanah pertanian berada tidak mendukung untuk memiliki tanah tersebut, sehingga, dalam hal ini masyarakat setempat cenderung hanya bekerja mengelola tanah, namun hak milik tanah tetap berada pada masyarakat kota yang memiliki kondisi ekonomi yang lebih kuat dan mampu.

Untuk melaksanakan amanat UUPA, maka Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 menentukan bahwa: "Pemilik tanah yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut." Selanjutnya Pasal 3 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 menentukan bahwa: "Dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar kecamatan dimana ia bertempat tinggal."

Pemerintah melarang kepemilikan tanah secara absolut karena beberapa alasan. Pertama, pemerintah ingin memastikan bahwa hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli adalah sah dan legal. Kedua, pemerintah ingin mencegah konflik



yang dapat timbul dari perbedaan pendapat antara pihak yang bersama-sama memegang hak atas tanah. Ketiga, pemerintah ingin memastikan bahwa hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli tidak dapat digunakan untuk tujuan yang tidak sah, seperti untuk tujuan yang tidak sesuai dengan hukum atau untuk tujuan yang dapat merugikan masyarakat. Keempat, pemerintah ingin memastikan bahwa hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dapat merugikan pihak lain, seperti untuk tujuan yang dapat merugikan masyarakat. Kelima, pemerintah ingin memastikan bahwa hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dapat merugikan pihak lain, seperti untuk tujuan yang dapat merugikan masyarakat. Keenam, pemerintah ingin memastikan bahwa hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli tidak dapat digunakan untuk tujuan yang dapat merugikan pihak lain, seperti untuk tujuan yang dapat merugikan masyarakat.

Tanah-tanah pertanian, sebagaimana diketahui sebagian besar terletak di desa sedangkan mereka yang memiliki tanah secara absentee umumnya bertempat tinggal di kota. Orang yang tinggal di kota memiliki tanah pertanian di desa tentunya sejalan dengan prinsip tanah pertanian untuk para petani. Orang yang tinggal di kota sudah jelas tidak termasuk kategori petani. Tujuan melarang pemilikan tanah pertanian secara absentee adalah agar hasil yang diperoleh dari perusahaan tanah pertanian sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat petani yang tinggal dipedesaan, bukan dinikmati oleh orang kota yang tidak tinggal di desa.

Berdasarkan penjelasan di atas, dalam kasus yang dialami Aris Syamsuri, sesuai dengan Undang Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 mengenai larangan kepemilikan tanah absentee, maka Aris Syamsuri tidak bisa mengatasnamakan tanah tersebut menjadi namanya, selain itu, pemerintah juga melarang kepemilikan tanah pertanian secara absentee yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 mengenai Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dimuka, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, antara lain: pertama, mengapa pembeli yang sebenarnya tidak menggunakan nama sendiri dalam pensertifikatannya. Kedua, Apa implikasi hukum jika pembelian tanah menggunakan nama orang lain dalam akta jual belinya dan bagaimana solusi dari masalah tersebut.

## **II. METODE PENELITIAN**

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologi yang berarti suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode dan cara tertentu, sistematis yang

berarti harus mengikuti langkah-langkah tertentu dan konsisten yakni dilakukan secara taat asas.<sup>2</sup>

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) **Pendekatan Penelitian**, Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis-empiris* yang mana dalam mendekati permasalahan yang dikaji menggunakan bahan atau data sekunder mengenai prinsip hukum dan studi kasus yang seringkali disebut penelitian hukum kepustakaan<sup>3</sup> serta melihat penerapannya.
- 2) **Spesifikasi Penelitian**, Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif-analisis yang mana penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan kehendak dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan dari hukum positif.<sup>4</sup>
- 3) **Jenis Data**, Penelitian ini menggunakan data primer yang merupakan diperoleh langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain kemudian dikumpulkan dan diolah sendiri dan sekunder yang merupakan jenis data yang perolehannya dilakukan secara tidak langsung<sup>5</sup>. Perolehan data didapatkan dengan mempelajari dan mengutip melalui literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan dokumen resmi.
- 4) **Metode Pengumpulan Data**, Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode observasi yang pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung objek penelitian, wawancara yang dilakukan dengan cara bertatap muka langsung antara peneliti dengan objek penelitian untuk memperoleh keterangan yang diinginkan studi kepustakaan yang merupakan metode pengumpulan data dengan memanfaatkan data yang tidak ditujukan langsung pada objek penelitian seperti peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, dan teori hukum.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pembeli Tidak Menggunakan Nama Sendiri Dalam Akta Jual Belinya

*Absentee* merupakan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal dari pemiliknya. Dalam hukum di Indonesia, tanah absentee didefinisikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961. Undang-Undang yang mendasari mengenai tanah absentee yaitu Undang- Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Dimana dalam pasal 16 UUPA mengatur pengendalian tanah absentee dan memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur kepemilikan tanah absentee.

Kasus kepemilikan secara absentee ini masih terjadi disebabkan karena adanya kekosongan norma dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN No.18 Tahun 2016 tersebut. Dalam pasal tersebut tidak diatur secara tegas mengenai persyaratan seseorang dapat memiliki tanah pertanian di kecamatan

---

<sup>2</sup>Soerjono, Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011), halaman 3.

<sup>3</sup> Ibid, h. 13

<sup>4</sup> Rommy Hanitjo Soematri, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), halaman 97.

<sup>5</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, teori dan Praktik)*, (Depok: Penerbit PT Raja Grafindo Persada, 2020), halaman 214



wilayah tempat tinggalnya. Selain itu, pada Pasal 7 hanya mengacu pada kebenaran formil dan tidak mengatur persyaratan apa yang diperlukan untuk menentukan kebenaran dari domisili seseorang untuk terpenuhinya kebenaran materil.

Hal tersebut menimbulkan celah untuk terjadinya penyelundupan hukum agar seseorang dapat memiliki tanah pertanian secara absentee. Ketentuan tersebut sampai saat ini belum dilakukan perubahan. Banyak kecurangan yang timbul dalam pelaksanaan ketentuan mengenai larangan kepemilikan tanah pertanian secara absentee ini akibat dari adanya kekosongan norma pada pasal tersebut.

Larangan memilik tanah pertanian secara absentee lebih jelasnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 mengenai larangan kepemilikan tanah absentee dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 mengenai Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Kepemilikan tanah absentee dilarang dalam perundang-undangan untuk menghindari praktik pemerasan, yang mana salah satunya melibatkan memberi upah yang terlampau rendah bagi buruh tani. Tanah pertanian yang dimiliki secara absentee atau yang biasa disebut guntai akan menjauhkan cita-cita dan semangat landreform, yang merupakan tujuan utama landreform di Indonesia.

Faktor-faktor yang mempengaruhi peraturan pemerintah tentang larangan kepemilikan tanah pertanian secara absentee antara lain:

1. Faktor Hukum Masyarakat

Ketidaktahuan masyarakat dalam mempelajari pada ketentuan hukum pertanahan. Peraturan yang mengatur kepemilikan Hak Atas Tanah yang berstatus absentee dan usaha yang harus dilakukan setelah mengetahui bahwa masyarakat telah melanggar ketentuan perundang-undangan akan ditanahkan.

Ketidaktahuan hukum dapat diketahui dari hasil wawancara kepada Joko Susanto dan beberapa orang masyarakat pada Desa Sidoharjo, diketahui masyarakat pada awalnya kurang mengetahui dan memahami ketentuan-ketentuan yang sudah berlaku, tetapi setelah petugas BPN memberikan penjelasan mengenai adanya Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, masyarakat memahaminya namun dalam praktek, tetap terjadi penjualan tanah dengan pembeli berasal dari luar daerah seperti halnya dengan kasus Aris Syamsuri. Hal ini biasanya dilakukan oleh penjual karena terdesak akan kebutuhan uang yang ditawarkan dari orang luar kecamatan, karena yang bersangkutan berminat membeli tanah di desa tersebut dengan harga lebih tinggi dari pasaran.

Adanya kesadaran yang penuh dari pemilik tanah bahwa tindakannya melanggar undang-undang, namun tetap dilakukan perbuatan hukum jual beli tanah tersebut. Hal ini menunjukkan tingkat kesadaran hukum masyarakat memang masih kurang.

2. Faktor Nilai Ekonomi

Data yang diambil dari kasus Aris Syamsuri selaku pembeli tanah absentee bahwa bukan hanya petani yang membeli tanah pertanian secara absentee, tetapi juga selain petani. Tanah itu dibeli oleh Aris Syamsuri dengan harga yang tinggi, karena tanah tersebut akan dijadikan bangunan. Selanjutnya sebagai sarana



investasi, bangunan tersebut dijual kembali ketika harga tanah naik. Selain mempunyai nilai investasi, tanah absentee juga dapat tetap berkontribusi dalam menunjang pendapatan setempat, dimana pemilik tanah absentee memiliki kewajiban untuk secara rutin membayar pajak atas tanahnya. Sebagaimana hasil wawancara kepada Joko Susanto dan Aris Syamsuri. Jadi dengan demikian, adanya penerapan peraturan ini diharapkan dapat menunjang perekonomian masyarakat melalui pengelolaan pertanian didaerahnya. Sedangkan masyarakat luar dibatasi untuk menguasai tanah pertanian yang berada di luar daerahnya.

### 3. Faktor Pengawasan dan Penegakan Hukum

Faktor ini menjadikan aparat pemerintah dapat menegakkan serta melakukan pengawasan hukum, karena dengan adanya peraturan pemerintah tersebut dapat menjadikan landasan dasar hukum bagi pemerintah dalam memberikan pencerdasan kepada masyarakat serta dengan hal tersebut pemerintah juga bisa melakukan pengawasan serta penegakkan hukum, sehingga dengan adanya hal tersebut pelanggaran hukum bisa berkurang. Tetapi data yang diperoleh dari hasil wawancara terhadap Joko Susanto dan Aris Syamsuri, menyimpulkan bahwa terdapat kelemahan aparat penegak hukum yang ditandai dengan tidak adanya ketegasan dan pengawasan belum dilakukan secara ketat serta tidak adanya tindak lanjut berupa sanksi tegas atas pelanggaran yang terjadi, sanksi seharusnya diberikan oleh pemerintah daerah, dalam hal ini kantor pertanahan. Selain itu, ada ketidakseimbangan antara petugas dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan jumlah pengawasan yang harus dilakukannya. Hal ini berdampak pada kurangnya penugasan instansi yang berkaitan dengan kegiatan survei lapangan, sosialisasi, pendidikan, dan anggaran serta kurangnya pengawasan dari Kantor Pertanahan sehingga menyebabkan terjadinya kepemilikan tanah secara absentee.

Menurut pendapat penulis, sesuai penjelasan diatas, perlu dilakukan pengawasan yang ketat kepada masyarakat mengenai tanah absentee terutamanya masyarakat yang ada di desa dikarenakan banyaknya kasus yang serupa terjadi. Perlu juga adanya edukasi mengenai peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan yang lainnya dari pemerintah, karena pada dasarnya terdapat beberapa masyarakat desa yang masih menggunakan system lama dalam menghadapi permasalahan tanah. Lebih lanjut perlu adanya penekanan juga kepada notaris PPAT agar ikut mensosialisasikan serta lebih teliti dalam pemeriksaan dokumen jika terjadi permasalahan tanah seperti halnya kasus yang terjadi pada Aris Syamsuri ini. Seharusnya PPAT mengarahkan Joko Susanto terlebih dahulu agar melakukan perubahan status tanah tersebut yang awalnya dari tanah sawah menjadi tanah non sawah. Selanjutnya itu baru dilakukan akad jual beli kepada Aris Syamsuri, meskipun dalam kenyataannya tanah tersebut berupa tanah kering, bahkan sudah berdiri bangunan diatasnya.

Kasus yang dialami Aris Syamsuri, beliau bukanlah seorang pegawai negeri, sehingga beliau tidak dapat memiliki tanah yang berstatus absentee, jika Aris Syamsuri tetap ingin menguasai tanah absentee, maka Aris Syamsuri melanggar Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960. Oleh karena itu Joko Susanto melakukan kesalahan dengan tidak mengganti status tanah tersebut dari tanah



sawah menjadi tanah kering atau non sawah, padahal tanah sudah terdapat bangunan. Hal inilah yang mengakibatkan Aris Syamsuri tidak bisa mengatasnamakan tanah tersebut, karena pada dasarnya tempat tinggal dari Aris Syamsuri tidak bertempat di wilayah kecamatan dari tanah yang dibelinya. Dengan adanya masalah ini mengharuskan Aris Syamsuri mengatasnamakan tanah tersebut kepada Irmawan Hery yang merupakan warga setempat sekaligus kerabat dari Aris Syamsuri, jika hal ini terus terjadi maka akan mengakibatkan bom waktu yang mana akan membuat kerugian dalam jangka waktu panjang kepada Aris Syamsuri.

## **B. Implikasi Hukum Jika Pembelian Tanah Menggunakan Nama Orang Lain Dalam Akta Jual Belinya**

Tanah adalah salah satu kebutuhan primer karena tanah adalah merupakan sumber daya alam yang memiliki manfaat sangat banyak. Selain bermanfaat dalam kebutuhan sosial, tanah memiliki nilai ekonomi yang semakin lama semakin meningkat setiap tahunnya sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan manusia. Jika dikelola dengan bijak maka sebidang tanah akan memberikan manfaat yang maksimal, apabila digunakan sesuai dengan letak geografinya.

Selain itu, perjanjian jual beli tanah juga harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundangan, seperti peraturan tentang pendaftaran tanah, yang memerlukan akta jual beli yang dituangkan di hadapan PPAT untuk memastikan keaslian dan keamanan transaksi

Masyarakat saat ini harus mempertimbangkan jika memiliki uang yang banyak akan lebih baik untuk membeli tanah. Adapun alasannya karena tanah bisa menjadi sarana berinvestasi yang sangat menjanjikan dalam jangka panjangnya. Begitu juga dengan apa yang dilakukan Aris Syamsuri, dalam wawancaranya menjelaskan alasannya membeli tanah yang ada di Desa Sidorejo, yaitu dikarenakan harga tanah yang ada di pelosok desa harganya cenderung lebih murah sehingga dapat dijadikan investasi yang tepat.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat, namun tidak dapat dipungkiri bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan seringkali tidak memenuhi asas tunai dan terang. Bahkan beberapa kali Penulis temukan dalam suatu perkara perdata dengan objek sengketa berupa tanah dimana Penggugat mengendalikannya sebagai pemilik atas suatu tanah namun sertipikat tanah tersebut bukan atas nama penggugat. Penggugat hanya mempunyai bukti berupa kuitansi pembelian atas tanah tersebut. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam transaksi jual beli tanah, Penggugat sebagai pihak pembeli setelah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada penjual, hanya mendapatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Setelah dilakukan pembayaran dan mendapatkan kuitansi, transaksi jual beli tanah tersebut tidak dituangkan dalam akta jual beli dan juga tidak melanjutkannya dengan melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Transaksi jual beli tanah semacam itu berpeluang besar akan menimbulkan permasalahan hukum.

Pembelian tanah yang dilakukan atas nama orang lain dalam persertipikatannya, maka akan menimbulkan beberapa implikasi hukum yang mana antara lain sebagai berikut :



1. Bisa menjadi masalah dalam jangka panjangnya

Pembelian tanah yang tidak mengatasnamakan dirinya sendiri dalam persertipikatanya dapat mengalami kesulitan dalam jangka panjangnya. Dalam hal adanya potensi kemungkinan kekuatan kepemilikannya akan hilang dan berpindah ke orang lain yang tertera namanya di dalam sertipikat tanah tersebut. Jika kekuatan hukum sudah beralih seperti itu maka yang pasti akan merugikan bagi pembeli tanah sama saja dengan membelikan tanah bagi orang lain. Dalam kasus Aris Syamsuri yang ditakutkan adalah ketika tanah tersebut tiba-tiba dijual lagi oleh Irmawan Hery. Oleh karena sesuai dengan penjelasan yang diatas, Aris Syamsuri tidak memiliki kekuatan hukum dalam kepemilikan tanah tersebut, walaupun pada dasarnya Aris Syamsurilah yang membeli tanah tersebut dan sertipikat tanahnya di pegang oleh beliau, tetapi tetap saja Irmawan Herylah yang mempunyai kekuatan hukum sepenuhnya atas tanah tersebut, karena nama beliau yang tertera dalam sertipikat tanahnya. Jadi Irmawan Hery mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan apa saja terhadap tanahnya.

2. Kesulitan dalam Penggunaan Tanah

Pembeli tanah yang tidak memiliki hak yang sah atas tanah dapat mengalami kesulitan dalam penggunaan tanah karena tidak memiliki dokumen yang sah sebagai bukti kepemilikan. Tanpa hak yang sah, pembeli tidak memiliki akses yang sah untuk mengawasi penggunaan tanah, mengembangkan tanah, atau menggunakannya untuk keperluan lain. Dalam beberapa kasus, tanpa hak yang sah, pembeli juga tidak dapat memperoleh fasilitas pemerintahan yang terkait dengan tanah, seperti pendaftaran, perijinan, dan lain-lain. Kesulitan ini dapat berdampak pada kesulitan dalam melakukan pembuktian hak atas tanah, sehingga pembeli tidak dapat memastikan haknya atas tanah tersebut.

3. Kesulitan dalam Pengawasan Hukum

Pembeli tanah yang tidak memiliki hak yang sah atas tanah dapat mengalami kesulitan dalam pengawasan terhadap tanah karena tidak memiliki hak yang sah untuk mengawasi penggunaan tanah. Dalam hukum, hak yang sah atas tanah berarti memiliki dokumen yang sah sebagai bukti kepemilikan, seperti akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Perbuatan hukum (PPAT).

4. Kesulitan dalam Pengembangan

Pembeli tanah yang tidak memiliki hak yang sah atas tanah dapat mengalami kesulitan dalam pengembangan tanah, karena tidak memiliki hak yang sah untuk mengembangkan tanah. Pembeli tanah yang tidak memiliki dokumen ini tidak memiliki akses yang sah untuk mengembangkan tanah, atau menggunakannya untuk keperluan lain.

5. Kesulitan dalam membagikan tanah warisan

Pembeli tanah yang tidak memiliki hak yang sah atas tanah dapat terancam tidak bisa mewariskan tanah tersebut. Seperti halnya jika orang yang diatasnamakan



di dalam sertipikat tersebut meninggal dan yang membeli tanah tersebut meninggal, bisa saja ahli waris dari orang yang diatasnamakan di sertipikat tersebut dapat mengaku sisi kekuasaan dari tanah tersebut. Karena dia berpikir bahwasannya di dalam sertipikat tersebut tercantum atas nama ayahnya bukan pembeli yang aslinya. Dalam kasus yang terjadi pada Aris Syamsuri hal tersebutlah yang ditakutkan terjadi, pewaris dari Aris Syamsuri tidak bisa berbuat apa apa, karena jika dilihat lagi sertipikat merupakan bukti hukum yang kuat. Sehingga ketika pewaris dari Aris Syamsuri akan menuntut tanah tersebut dari pewaris Irmawan Hery di persidangan maka secara langsung pewaris dari Aris Syamsuri akan kalah, karena dalam sertipikat tanahnya tertulis Irmawan Hery, jadi pewaris dari Aris Syamsuri tidak memiliki bukti yang kuat.

Pada dasarnya dalam kasus Aris Syamsuri ini sertipikatnya sudah diatasnamakan Irmawan Hery maka solusi hukum mengenai pembelian tanah atas nama orang lain dalam sertipikatannya dapat dilihat dari beberapa perspektif hukum. Berikut adalah beberapa solusi yang dapat dilakukan:

1. Merubah Status Fungsi Tanah Sawah Menjadi Non Sawah
2. Mengajukan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan dan Tata Ruang.

Penulis berpendapat, bahwa dalam kenyataannya masih banyak warga yang belum paham akan pentingnya pengurusan peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan hukum yang berlaku, terutama mengenai hibah. Sehingga perlu diadakan penyuluhan hukum tentang bagaimana pentingnya proses peralihan hak tersebut, sehingga dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat. Dengan dilakukannya penyuluhan tersebut setidaknya masyarakat mengetahui bagaimana peralihan hak atas tanah dan prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah, walaupun masyarakat belum memiliki kesadaran yang tinggi akan pentingnya pengurusan kepemilikan tanah, paling tidak apabila masyarakat ingin mengurus tentang peralihan hak atas tanah, masyarakat telah mengetahui tuntutan prosedurnya khususnya masyarakat yang ada di Kelurahan Sidorejo Kecamatan Tirtomoyo Kabupaten Wonogiri. Sehingga dimasa depan masyarakat mengetahui tentang pentingnya kejelasan kepemilikan tanah dengan bukti sertipikat sehingga dapat mempermudah dan menguntungkan masyarakat.

#### IV. SIMPULAN

Alasan Aris Syamsuri tidak mensertipikatkan tanah dengan mengatasnamakan namanya dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah sawah, yang berdasarkan Undang- Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 melarang adanya kepemilikan tanah tanah sawah atau pertanian untuk dimiliki oleh orang yang tidak berdomisili di kecamatan setempat.

Implikasi hukum dari pembelian tanah yang menggunakan nama orang lain dalam pensertipikatannya antara lain: kesulitan dalam jangka panjang; kesulitan dalam penggunaan tanah; kesulitan dalam pengawasan hukum; kesulitan dalam pengembangan; kesulitan dalam mewariskan tanah.



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

- Effendie Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2016)
- Dewi, Iga Gangga Santi. *Hukum Agraria*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2016.
- Wiryani Fifik, *Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial hingga Kemerdekaan*, Malang: Setara Press, 2018.
- Fajar Mukti, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: IBLAM, 2005.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2005.
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafiindo Persada, 2022.
- Subekti R, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Bugerlijk Wet Book*, Jakarta: Pradya Pratama, 1985.

### **B. Jurnal**

- Adi Perwira, Ardiansah, and Bagio Kadaryanto, “Peralihan Kepemilikan Tanah Pertanian Beda Domisili (Absentee) Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Tanah Pertanian Di Indonesia,” (*Jurnal Ilmu Hukum vol.10, no. 1, Universitas Riau* 2021).
- Benu Noortjie, Jeine Robot, Betsi Caroline, Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kepemilikan Tanah Absentee Di Kecamatan Tondano Selatan Kabupaten Minahasa, *Jurnal Nasional Sinta 5 Vol.16 (Manado, Universitas Sam Ratulangi, 2020)*.
- Chandra Dewangga Marditya Putra, Penerapan Larangan Pemilikan Tanah pertanian Secara Absentee, (*Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 3, No. 2, Agustus* 2019).
- Dian Ekawati, Dwi Kusumo Wardhani, and Dian Eka Prastiwi, “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia,” (*Jurnal Abdi Masyarakat 2, no. 1, Universitas Pamulangan* 2019).



### **C. Peraturan dan Keputusan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 56 Perpu Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Pertanian

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan Menteri ATR/BPN No.18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian