

ASPEK HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH DI INDONESIA

Oleh :
Klaudius Ilkam Hulu
Universitas Nias Raya
email: klaudiusilkamhulu@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 25 Juli 2025
Revisi, 28 Agustus 2025
Diterima, 14 September 2025
Publish, 15 September 2025

Kata Kunci :

Aspek Hukum,
Jual Beli,
Tanah di Indonesia.

ABSTRAK

Aspek hukum jual beli tanah di Indonesia hal yang sangat penting untuk diketahui oleh para pihak yang berkepentingan karena hal ini merupakan pemenuhan syarat sah suatu perjanjian jual beli suatu tanah (kesepakatan, kecakapan, objek, dan harga yang jelas), tentu hal ini tidak lepas dari prosedural yang formal yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), serta perkara pajak seperti PPh bagi penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli, yang semuanya harus sesuai peraturan yang berlaku yang mengatur tentang tanah. Perjanjian jual beli tanah adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas tanah kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis Aspek hukum jual beli tanah di Indonesia. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan dan metode pendekatan analisis dan pendekatan filsafat dengan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi pustaka yang dilakukan dengan cara menganalisis data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan Aspek hukum jual beli tanah di Indonesia adalah harus memastikan penjual adalah pemilik yang sah, harus terpenuhinya Pasal 1320 KUHPerdata, harus dibuat dihadapan notaris/PPAT, memperhatikan proses balik nama jika tanah telah bersertifikat, pembayaran pajak, memastikan objek tanah tidak dalam sengketa, memastikan saksi-saksi dalam proses pembuatan surat jual beli tanah tersebut minimal 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan cakap hukum dan pentingnya pengukuran tanah harus diukur secara akurat alangkah lebih baik langsung dari pihak Badan Pertanahan Nasional yang mengukurnya secara langsung. Adapun yang menjadi saran adalah hendaknya para pihak baik penjual maupun pembeli hendak melakukan jual beli tanah harus didasarkan dengan itikad baik dan berdasarkan kesepakatan yang hakiki serta dalam keadaan sehat dan jasmani tanpa ada paksaan dari pihak manapun.



This is an open access article under the [CC BY-SA license](#)



Corresponding Author:

Nama: Klaudius Ilkam Hulu
Afiliasi: Universitas Nias Raya
Email: klaudiusilkamhulu@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Aspek jual beli tanah sangat penting dipahami oleh para pihak yang akan melakukannya

karena jual beli tanah salah yang sering terjadi dan dilakukan di tengah-tengah masyarakat. Dimana ketidaktahuan dan memahami apa saja yang yang

dipersiapkan dan diketahui sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka para pihak yang ingin melakukan jual beli tanah harus memperhatikan aspek hukum dalam jual beli tanah tersebut, sehingga di kemudian hari tidak ada kendala dan masalah. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli yang dilakukan dengan itikad baik secara tunai dan terang, yang didasarkan pada perjanjian dan pengikatan antara kedua belah pihak. Aspek hukum jual beli tanah di Indonesia hal yang sangat penting untuk diketahui oleh para pihak yang berkepentingan karena hal ini merupakan pemenuhan syarat sah suatu perjanjian jual beli suatu tanah (kesepakatan, kecakapan, objek, dan harga yang jelas), tentu hal ini tidak lepas dari prosedural yang formal yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), serta perkara pajak seperti PPh bagi penjual dan BPHTB bagi pembeli, yang semuanya harus sesuai peraturan yang berlaku yang mengatur tentang tanah. Perjanjian jual beli tanah adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas tanah kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis Aspek hukum jual beli tanah di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka adapun rumusan masalah dalam tulisan ini yaitu: bagaimana Aspek Hukum dalam Jual Beli Tanah di Indonesia?

Berdasarkan latar belakang masalah dan rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan penelitian yakni untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis secara hukum Aspek Hukum dalam Jual Beli Tanah di Indonesia?

1) Secara teoretis

- Menambah kazanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu hukum perdata tentang tanah bagi kaum akademis hukum dan mahasiswa hukum; dan
- Memberikan pedoman bagi kaum ademisi hukum dalam melakukan penelitian lebih lanjut secara khusus dalam bidang ilmu hukum perdata secara khusu tentang Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Indonesia.

2) Secara praktis

- Memberikan pedoman dan refensi ilmu hukum dibidang jual beli tanah kepada aparat penegak hukum seperti Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), Pengacara/Advokat, Polisi, TNI, jaksa dan Hakim jika ada persoalan-persoalan yang terkait dengan jual beli tanah;
- Memberikan Pedoman dan refensi bagi masyarakat yang ingin melakukan jual beli tanah, sehingga dalam jual beli suatu tanah dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan prosedur hukum yang diatur di negara Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif yaitu penelitian hukum terhadap asas-asas hukum, kaidah hukum, peraturan hukum perundang-undangan dan pendapat para ahli. Penelitian dilakukan dengan meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder. Oleh karena itu, peneliti ini berfokus pada jenis penelitian pustaka (*library research*). Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang menggunakan bahan pustaka sebagai sumber data utama. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut Peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya, Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang- undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan analitis.

a. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*);

Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh Lembaga Negara atau Pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundangundangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundangundangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi / kesesuaian antar Peraturan Perundang-undangan.

b. Pendekatan analisis (*Analytical Approach*); dan

Pendekatan analisis (*Analytical Approach*) analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang di kandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam PerUndang-Undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapan dalam praktik-praktik dan putusan-putusan hukum. Hal ini dilakukan dengan menggunakan dua cara pemeriksaan: 1) Penelitian berusaha memperoleh makna baru yang terkandung dalam aturan hukum yang bersangkutan. 2) Menguji istilah-istilah hukum tersebut dalam Praktik melalui analisis terhadap putusan-putusan hukum.

c. Pendekatan filsafat (*Philosophical Approach*)

Dalam studi hukum adalah cara pandang yang digunakan untuk memahami hukum melalui filsafat. Pendekatan ini bertujuan untuk menjelaskan hakikat, inti, atau hikmah hukum. Filsafat hukum merupakan bagian dari ilmu hukum yang mempelajari pertanyaan-pertanyaan mendasar tentang hukum. Pertanyaan-pertanyaan tersebut meliputi: 1) Hakikat hukum; 2) Tujuan hukum; 3) Alasan orang menaati hukum; 4) Alasan negara dapat menghukum; 5) Hubungan hukum dengan kekuasaan; 6) Dasar kekuatan mengikat hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Adapun pembahasan dalam rangka menjawab rumusan masalah mengenai aspek jual beli tanah di Indonesia, dalam hal jual beli tanah, terdapat beberapa aspek hukum penting yang harus diperhatikan agar transaksi legal dan adanya kepastian hukum yang berkeadilan. Adapun yang menjadi asas-asas dalam jual beli tanah di Indonesia adalah a. asas tunai dimana pembayaran dilakukan secara tunai atau sesuai kesepakatan b. asas terang dimana jual beli dilakukan secara terbuka, tidak tersembunyi dan c. asas jual beli dimana hak atas tanah berpindah setelah perjanjian dan penyerahan hak dilakukan. Adapun aspek-aspek hukum utama dalam jual beli tanah yang harus diketahui dan dipahami antara lain:

a. Kepemilikan dan Sertifikat Tanah

1. Pastikan penjual adalah pemilik sah tanah tersebut dan memiliki sertifikat hak milik atau dokumen kepemilikan yang sah (misalnya Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), atau dokumen lain yang sesuai); dan
2. Sertifikat harus asli dan tidak sedang dalam sengketa atau jaminan.

2. Perjanjian Jual Beli

1. Pembuatan perjanjian jual beli tertulis yang memuat semua kesepakatan antara penjual dan pembeli, seperti harga, cara pembayaran, batas-batas tanah, dan lain-lain; dan
2. Perjanjian ini harus jelas dan disepakati oleh kedua pihak.

3. Pengesahan Notaris

1. Akta jual beli tanah biasanya dibuat di hadapan notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar memiliki kekuatan hukum yang kuat; dan
2. PPAT akan melakukan pengecekan dokumen dan membantu proses balik nama sertifikat.

4. Proses Balik Nama

1. Setelah jual beli selesai, pembeli harus mengurus balik nama sertifikat di kantor pertanahan agar hak atas tanah tercatat atas nama pembeli; dan
2. Proses ini penting agar hak kepemilikan diakui secara resmi oleh negara.

5. Pajak dan Bea-Beku Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pembeli biasanya wajib membayar BPHTB, yang merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah; dan
2. Penjual juga harus memenuhi kewajiban perpajakan terkait seperti pajak penghasilan (PPh) dari penjualan tanah.

6. Larangan dan Peraturan Khusus

1. Pastikan tanah tersebut tidak termasuk dalam tanah yang dilarang diperjualbelikan atau memiliki peruntukan tertentu (misalnya tanah hak guna usaha, tanah warisan yang sedang dalam sengketa, tanah negara yang belum disertifikatkan).

2. Mematuhi peraturan zonasi dan tata ruang yang berlaku.

7. Obyek tanah

Memastikan objek tanah tidak dalam sengketa, memastikan saksi-saksi dalam proses pembuatan surat jual beli tanah tersebut minimal 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan cakap hukum; dan

8. Pengukuran Tanah

Pentingnya pengukuran tanah harus diukur secara akurat alangkah lebih baik langsung dari pihak Badan Pertanahan Nasional yang mengukurnya secara langsung.

Adapun definisi dari jual beli tanah adalah sebagai berikut:

1. Menurut para ahli

a. Prof. Boedi Harsono

Mendefinisikan jual beli tanah sebagai penyerahan hak atas tanah kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh harga yang telah disepakati.

b. Menurut Soerjono Soekanto

Jual beli tanah adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, di mana penjual mengalihkan hak kepemilikan tanah kepada pembeli dengan imbalan sejumlah uang atau harga tertentu.

c. Menurut Subekti

Jual beli tanah adalah suatu perikatan yang mengakibatkan perubahan kepemilikan atas tanah dari penjual kepada pembeli karena adanya pembayaran harga yang disepakati.

d. Menurut R. Ismail

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang berakibat penyerahan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang sebagai harga.

e. Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Jual beli tanah merupakan akad yang sah apabila memenuhi syarat-syarat tertentu seperti adanya kesepakatan, objek yang jelas, dan adanya pembayaran harga.

2. Menurut Hukum Adat dan UUPA (Hukum Tanah Nasional):

- a. Jual beli tanah adalah perbuatan pemindahan hak yang bersifat terang (dilakukan di hadapan pejabat, misalnya PPAT) dan tunai (pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan serentak).

- b. Menurut hukum tanah nasional yang mengacu pada UUPA, jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- c. Menurut hukum adat, jual beli tanah, atau dikenal sebagai jual lepas, adalah proses peralihan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. "Terang" berarti transaksi dilakukan di hadapan pejabat adat (seperti Kepala Adat atau Kepala Desa) agar diketahui oleh umum dan memastikan keabsahannya. "Tunai" berarti pembayaran harga tanah dan penyerahan tanah dilakukan secara serentak dan bersamaan.

3. Menurut KUHPerdata:

- a. Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering;
- b. Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan oleh kesepakatan para pihak maupun peraturan yang berlaku;
- c. Jual beli tanah diatur sebagai suatu perjanjian yang sifatnya obligatoir, artinya baru menciptakan hak dan kewajiban antara pihak-pihak;
- d. Perjanjian jual beli itu sendiri belum memindahkan hak milik atas tanah; dan
- e. Untuk pemindahan hak, diperlukan tindakan hukum lain yang disebut penyerahan (*levering*) yang dilakukan secara terpisah.

Adapun syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

1. Syarat materil

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya:
- 1) Harus jelas calon penjual, harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;
- 2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secaratertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah;
- 3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut,namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan;
- 4) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.

Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- 5) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: a. Hak Milik b. Hak Guna Usaha c. Hak Guna Bangunan d. Hak Pakai

2. Syarat Formil

Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT/notaris hal-hal yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Secara lebih rinci dapat disimpulkan bahwa prosedur jual beli tanah di Indonesia secara umum terdiri dari beberapa tahapan sebagai berikut:

1. **Pengecekan status tanah**, dimana harus memastikan bahwa tanah yang akan dibeli memiliki status hukum yang jelas dan terdaftar di BPN;
2. **Perjanjian jual beli**, para pihak harus membuat surat perjanjian jual beli tanah secara tertulis yang sah antara penjual dan pembeli dengan dibubuhkan materai;
3. **Pembayaran harga**, pihak pembeli harus melakukan pembayaran harga tanah yang disepakati oleh kedua belah pihak;
4. **Pembuat akta jual beli**, dimana pembuatan akta jual beli yang harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); dan

Pendaftaran ke BPN, setelah akta jual beli dibuat oleh para pihak, pendaftaran transaksi tersebut

di BPN untuk mendapatkan sertifikat yang sah atas tanah yang dibeli tersebut.

4. KESIMPULAN

- a. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan Aspek hukum jual beli tanah di Indonesia adalah harus memastikan penjual adalah pemilik yang sah, harus terpenuhinya Pasal 1320 KUHPerdata, harus dibuat dihadapan notaris/PPAT, memperhatikan proses balik nama jika tanah telah bersertifikat, pembayaran pajak, memastikan objek tanah tidak dalam sengketa, memastikan saksi-saksi dalam proses pembuatan surat jual beli tanah tersebut minimal 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa dan cakap hukum dan pentingnya pengukuran tanah harus diukur secara akurat alangkah lebih baik langsung dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengukurnya secara langsung.
- b. Adapun yang menjadi saran adalah hendaknya para pihak baik penjual maupun pembeli hendak melakukan jual beli tanah harus didasarkan dengan itikad baik dan berdasarkan kesepakatan yang hakiki serta dalam keadaan sehat dan jasmani tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan pihak pembeli untuk melakukan cek bersih terlebih dahulu di Kantor pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk menghindari masalah di kemudian hari.

5. REFERENSI

- Harapah, M.Yahya. 1996. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua. Bandung : Alumni.
- Hulu, K. I. (2021). *Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak*. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27-31.
- Hulu, K. I. (2021). *Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak*. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27-31.
- Mertokusumo, Sudikno. 2010. *Asas-asas Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Raharjo, T. (2014). *Hukum Perjanjian dan Jual Beli Tanah*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah