

AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN TANAH UNTUK RUMAH TINGGAL BERDASARKAN JUAL BELI YANG MELEBIHI BATAS MAKSIMUM

Fadly Jonson Siagian^{1*}

¹ Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya

*Email: Fadlysiagian3@gmail.com

Abstract

This article examines the legal consequences of residential land ownership acquired through sale and purchase when the accumulation exceeds the maximum ownership limit permitted by Indonesian land policy. The issue is important because the regulatory framework already requires buyers to declare that their ownership does not exceed the limit, yet in practice large-scale accumulation of residential land still occurs without effective sanctions. Using normative juridical research, the article reviews agrarian statutes, land registration rules, and doctrinal writings on justice and legal sanctions. The study finds that the applicable regime establishes an ownership ceiling through administrative requirements, but it does not provide an explicit sanction structure when the declaration is violated or when excessive ownership is later discovered. This gap weakens enforcement, contributes to inequality in access to housing land, and undermines the social function of land. The article argues that legal certainty requires a firmer sanction model, including administrative disincentives and stronger supervision of transfer registration.

Keywords: Residential Land Ownership; Maximum Ownership Limit; Land Registration; Administrative Sanctions; Legal Certainty

Abstrak

Artikel ini mengkaji akibat hukum kepemilikan tanah untuk rumah tinggal yang diperoleh melalui jual beli ketika akumulasinya melebihi batas maksimum yang diizinkan oleh kebijakan pertanahan Indonesia. Isu ini penting karena kerangka peraturan sebenarnya sudah mewajibkan pembeli menyatakan bahwa kepemilikannya tidak melampaui batas, tetapi dalam praktik penumpukan tanah rumah tinggal dalam skala besar tetap terjadi tanpa sanksi yang efektif. Dengan menggunakan penelitian yuridis normatif, artikel ini menelaah undang-undang agraria, aturan pendaftaran tanah, dan doktrin mengenai keadilan serta sanksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rezim yang berlaku memang menetapkan batas kepemilikan melalui persyaratan administratif, tetapi belum menyediakan struktur sanksi yang tegas ketika pernyataan itu dilanggar atau ketika kepemilikan berlebih kemudian ditemukan. Kekosongan ini melemahkan penegakan, memperbesar ketimpangan akses atas tanah rumah tinggal, dan mengaburkan fungsi sosial tanah. Artikel ini berpendapat bahwa kepastian hukum mensyaratkan model sanksi yang lebih tegas, termasuk disinsentif administratif dan pengawasan yang lebih kuat atas pendaftaran peralihan hak.

Kata Kunci: Kepemilikan Tanah Rumah Tinggal; Batas Maksimum; Pendaftaran Tanah; Sanksi Administratif; Kepastian Hukum

1. Pendahuluan

Tanah mempunyai kedudukan strategis dalam kehidupan sosial dan ekonomi karena menjadi ruang dasar bagi tempat tinggal, kegiatan usaha, dan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat. Dalam konteks negara kesejahteraan, fungsi tanah tidak semata dipandang sebagai komoditas privat, tetapi juga sebagai objek penguasaan negara yang harus diarahkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Karena itu, pembatasan kepemilikan tanah tetap relevan untuk menjaga pemerataan dan mencegah penumpukan penguasaan pada kelompok tertentu.

Sumber artikel menunjukkan bahwa kebijakan pembatasan kepemilikan tanah untuk rumah tinggal sesungguhnya telah dibangun melalui aturan administratif pertanahan. Salah satu titik pentingnya ialah kewajiban bagi calon penerima hak untuk menyatakan bahwa setelah transaksi dilakukan, yang bersangkutan tidak akan memiliki tanah rumah tinggal melebihi lima bidang dengan total luas lebih dari batas yang ditentukan. Namun, dalam praktik, kepemilikan yang melampaui batas masih ditemukan dan belum diikuti mekanisme sanksi yang tegas.

Masalah ini menimbulkan dua persoalan sekaligus. Pertama, ada pertanyaan mengenai akibat hukum ketika kepemilikan tanah rumah tinggal berdasarkan jual beli ternyata melampaui batas maksimum yang telah ditetapkan. Kedua, ada persoalan kepastian hukum karena larangan normatif tanpa sanksi yang jelas cenderung sukar ditegakkan. Dalam situasi demikian, fungsi sosial tanah dan tujuan pemerataan kepemilikan kehilangan daya kerja praktisnya.

Atas dasar itu, artikel ini membahas hubungan antara kebijakan pembatasan kepemilikan, prosedur jual beli dan pendaftaran hak, serta kebutuhan penegakan melalui sanksi yang lebih operasional. Fokus pembahasan diarahkan pada akibat hukum dari kepemilikan yang melampaui batas dan model respons hukum yang dapat memperkuat keadilan distribusi tanah untuk rumah tinggal.

2. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam artikel ini adalah bagaimana akibat hukum atas kepemilikan tanah untuk rumah tinggal berdasarkan jual beli yang melebihi batas maksimum, dan sanksi apa yang seharusnya dapat diberikan untuk menjamin kepastian hukum.

3. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Bahan hukum primer terdiri atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal, dan tulisan ilmiah mengenai hukum agraria, keadilan, sengketa pertanahan, serta sanksi hukum. Analisis dilakukan secara deskriptif-kualitatif untuk membaca relasi antara fungsi sosial tanah, pembatasan

kepemilikan, prosedur pendaftaran, dan kebutuhan penegakan hukum yang efektif.

4. Pembahasan

4.1 Pembatasan Kepemilikan Tanah untuk Rumah Tinggal

Pembatasan kepemilikan tanah untuk rumah tinggal berangkat dari gagasan bahwa tanah tidak boleh dikuasai secara berlebihan oleh segelintir pihak ketika masyarakat lain masih menghadapi keterbatasan akses terhadap rumah tinggal. Dalam kerangka hukum agraria nasional, fungsi sosial tanah menjadi dasar bahwa kepemilikan individual harus tetap ditempatkan dalam kepentingan yang lebih luas.

Sumber artikel menempatkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 sebagai aturan operasional yang penting. Melalui aturan ini, pemohon hak milik atas tanah untuk rumah tinggal wajib membuat pernyataan bahwa dengan perolehan tersebut ia tidak akan memiliki lebih dari lima bidang tanah rumah tinggal dengan total luas melebihi batas yang ditentukan. Dengan demikian, pembatasan sebenarnya sudah dikenali dalam tahap administratif sebelum pendaftaran hak diselesaikan.

Namun, keberadaan syarat administratif itu belum otomatis menghadirkan penegakan yang kuat. Dalam praktik, pernyataan tersebut sering berhenti sebagai formalitas dokumen. Ketika sistem pengawasan terhadap akumulasi kepemilikan belum terintegrasi secara memadai, peluang terjadinya kepemilikan berlebih tetap terbuka. Ini menunjukkan bahwa pembatasan normatif membutuhkan dukungan verifikasi data dan konsekuensi hukum yang nyata.

4.2 Jual Beli, Pendaftaran Hak, dan Peran PPAT

Peralihan hak melalui jual beli merupakan jalur yang paling umum untuk memperoleh tanah rumah tinggal. Dalam sistem hukum pertanahan, jual beli tidak cukup hanya dipahami sebagai kesepakatan perdata, tetapi juga sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan data pendaftaran tanah. Karena itu, pembuktiannya harus dituangkan dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sumber artikel menegaskan bahwa dalam rancangan akta jual beli, pembeli menyatakan bahwa kepemilikan tanahnya tidak melebihi batas maksimum penguasaan yang diperkenankan. Artinya, mekanisme kontrol terhadap pembatasan kepemilikan sebenarnya telah disisipkan di dalam instrumen jual beli itu sendiri. Posisi PPAT menjadi penting karena akta yang dibuatnya menjadi dasar bagi proses balik nama dan pembaruan data pertanahan.

Meski demikian, efektivitas mekanisme ini sangat bergantung pada kualitas pemeriksaan formil dan materiil. Jika pernyataan pembeli tidak diverifikasi secara serius, atau jika sistem administrasi tidak mampu menelusuri keseluruhan bidang yang telah dimiliki, maka akta jual beli justru dapat menjadi pintu masuk berlanjutnya kepemilikan yang melampaui batas. Karena itu, persoalan ini tidak hanya menyangkut perilaku pembeli, tetapi juga menyentuh tata kelola administrasi pertanahan secara keseluruhan.

4.3 Akibat Hukum Kepemilikan yang Melebihi Batas Maksimum

Kepemilikan tanah untuk rumah tinggal yang melampaui batas maksimum pada dasarnya bertentangan dengan arah kebijakan agraria yang menghendaki pemerataan dan keadilan. Sumber artikel menunjukkan bahwa pelanggaran ini berimplikasi sosial-ekonomi cukup serius, antara lain mendorong konsentrasi penguasaan tanah, mempersempit akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap rumah tinggal, dan membuka ruang spekulasi harga di pasar properti.

Dari sudut hukum, akibat yang paling nyata justru terletak pada lemahnya kepastian norma. Larangan yang tidak diikuti sanksi tegas cenderung berubah menjadi pernyataan administratif biasa. Dalam keadaan seperti itu, kepemilikan berlebih memang dapat dinilai bertentangan dengan regulasi, tetapi tidak ada instrumen pemaksa yang cukup kuat untuk mengoreksi atau mencegah pengulangannya secara efektif.

Sumber artikel juga mengaitkan persoalan ini dengan fungsi sosial tanah. Jika kepemilikan berlebih dibiarkan, distribusi manfaat tanah menjadi timpang dan tujuan keadilan distributif tidak tercapai. Karena itu, akibat hukum kepemilikan yang melampaui batas tidak berhenti pada cacat administratif semata, tetapi juga menyentuh kegagalan negara menjalankan amanat pemerataan akses atas sumber daya agraria.

4.4 Kebutuhan Sanksi dan Penguatan Pengawasan

Tulisan sumber menekankan bahwa kekosongan utama rezim ini adalah ketiadaan sanksi yang spesifik. Dalam teori hukum, sanksi merupakan alat yang memberi daya paksa pada norma. Tanpa sanksi, larangan sukar dibedakan dari imbauan biasa. Karena itu, pembatasan kepemilikan tanah rumah tinggal membutuhkan perangkat penegakan yang lebih eksplisit.

Model yang paling relevan menurut sumber ialah sanksi administratif. Bentuknya dapat berupa beban fiskal yang lebih berat atas kepemilikan rumah tinggal berikutnya, pengenaan penerimaan negara bukan pajak tertentu, atau konsekuensi administratif lain terhadap peralihan hak yang terbukti melampaui batas. Di samping itu, pengawasan harus diperkuat melalui integrasi data kepemilikan, pemeriksaan yang lebih akurat pada saat transaksi, dan tanggung jawab administratif yang lebih tegas dalam proses pendaftaran.

Dengan kombinasi sanksi dan pengawasan, pembatasan kepemilikan tidak lagi berhenti pada deklarasi formil. Ia berubah menjadi instrumen hukum yang sungguh bekerja untuk menjaga keseimbangan antara hak individual atas tanah dan kepentingan publik dalam pemerataan akses terhadap rumah tinggal.

5. Penutup

5.1 Kesimpulan

Kepemilikan tanah untuk rumah tinggal berdasarkan jual beli yang melebihi batas maksimum bertentangan dengan kebijakan pertanahan yang dibangun untuk menjamin fungsi sosial tanah dan pemerataan penguasaan. Meskipun aturan administratif telah mewajibkan adanya pernyataan bahwa pembeli tidak akan melampaui batas kepemilikan, praktik menunjukkan bahwa mekanisme tersebut belum efektif karena tidak didukung struktur sanksi yang tegas.

Akibat hukum dari keadaan ini ialah melemahnya kepastian hukum, terbukanya ruang penumpukan kepemilikan, dan terganggunya keadilan distribusi tanah rumah tinggal. Oleh sebab itu, penegakan kebijakan pembatasan kepemilikan memerlukan sanksi administratif yang jelas serta pengawasan yang lebih kuat dalam proses jual beli dan pendaftaran tanah.

5.2 Saran

Pemerintah perlu menyusun aturan pelaksana yang secara tegas mengatur konsekuensi administratif atas kepemilikan tanah rumah tinggal yang melebihi batas maksimum, termasuk mekanisme verifikasi data kepemilikan pada tahap transaksi dan pendaftaran. Penguatan ini penting agar pembatasan kepemilikan benar-benar berfungsi sebagai instrumen keadilan dan bukan hanya formalitas administratif.

Daftar Pustaka

Buku

- Ali, A. (2017). *Menguak tabir hukum* (Cet. ke-2). Kencana.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Sitorus, O. (1995). *Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah*. CV Dasamedia Utama.

Artikel Jurnal

- Candra, B. J., Handoko, W., & Lumbanraja, A. D. (2021). Analisis dampak hukum penerapan pembatasan kepemilikan hak atas tanah maksimal lima bidang. *Notarius*, 14(1).
- Kharisma, B., Heryanto, M. A., & Nugraha, A. (2020). Penetapan batas luas maksimum penggunaan lahan untuk usaha perkebunan kelapa sawit: Pendekatan analisis sistem dan analytical network process (ANP). *Media Trend*, 15(1), 1–18.
- Maladi, Y. (2013). Reforma agraria berparadigma Pancasila dalam penataan kembali politik agraria nasional. *Mimbar Hukum*, 25(1).
- Pandamdari, E. (2023). Penguatan reforma agraria untuk kemakmuran rakyat dalam perspektif hukum tanah nasional. *Jurnal Hukum Nawasena Agraria*, 1(1).
- Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan hukum kepemilikan tanah absentee yang diperoleh akibat pewarisan. *Varia Justicia*, 14(1).
- Putri, A. B. S. (2017). Itikad baik pada pendaftaran hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan. *Cakrawala Hukum*, 8(1).
- Sahnan, Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(3).
- Setiady, T. (2014). Hubungan kewenangan pemerintah pusat dan daerah dalam mengurus bidang pertanahan dihubungkan dengan hukum positif. *Fiat Justisia*, 8(2).
- Suharyo. (2019). Perlindungan hukum pertanahan adat di Papua dalam negara kesejahteraan. *Jurnal Rechts Vinding*, 8(3).
- Wahyuni, F. (2020). Status kepemilikan tanah yang melebihi batas maksimum kepemilikan tanah hak milik non pertanian. *Permuliaan Hukum*, 3(1).
- Yamin, M., & Zaidar. (2018). Pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum atas

kepemilikan tanah dan upaya meminimalisir konflik pertanahan. *Samudra Keadilan*, 13(2).

Internet

Daftar harta kekayaan kepala Bea Cukai Pulau Jawa-Bali. (2023). Kompas. <https://www.kompas.com/tren/read/2023/03/02/190000765/daftar-harta-kekayaan-kepala-bea-cukai-pulau-jawa-bali?page=all>

Safe deposit box Rafael Alun berisi Rp37 miliar tak ada di LHKPN. (2023). Detiknews. <https://news.detik.com/berita/d-6612975/safe-deposit-box-rafael-alun-berisi-rp-37-m-tak-ada-di-lhkpn>

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.