

BAB II

Tinjauan Teoritis Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah

A. Pengertian Tanah dan Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian paling terpenting dalam hidup manusia karena kita hidup selalu membutuhkan tanah dan tinggal diatas tanah demi untuk keberlangsungan hidup manusia. Pengertian tanah sendiri diatur dalam Pasal 4 UUPA yang berbunyi:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik itu sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.⁹ Jadi yang dimaksud dengan tanah menurut Pasal di atas bahwa tanah adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat di haki oleh setiap orang maupun badan hukum.

Pengertian tanah membawa implikasi yang luas di bidang pertanahan. Menurut Herman Soesangobeng, secara filosofis hukum adat melihat tanah sebagai benda yang berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia, meskipun berbeda wujud dan jati diri, namun merupakan satu kesatuan saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar (*macro-cosmos*) dan alam kecil (*micro-cosmos*).

⁹ FX. Sumatja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010, Hlm. 41

Dalam pada itu tanah dipahami secara luas sehingga meliputi bumi, air, udara, kekayaan alam, serta manusia sebagai pusat, maupun roh-roh di alam supernatural yang terjalin secara utuh dan menyeluruh.¹⁰

2. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkrit (*subjektif recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak. Penguasaan tanah oleh negara dimaknakan sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak.¹¹

Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat. Sedangkan, penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum adalah erat kaitannya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan hukum untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya,¹²

Pengertian hak atas tanah dirumuskan dalam pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria:

“Hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum

¹⁰ Herman Soesangobeng, *Sinkronisasi peraturan Perundang-Undangan mengenai pengelolaan Sumber Daya Alam*. Makalah disajikan dalam seminar Nasional Pertanahan 2002 yang diselenggarakan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional di Hotel Ambarukmo, Yogyakarta, 2002.

¹¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Cetakan pertama 2015, Hlm.82

¹² Ibid. hlm.84

untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”

Menurut Maria S.W Sumardjono Redefinisi Hak Atas Tanah: Aspek Yuridis dan Politis Pemberian Hak di Bawah Tanah dan di Ruang Udara, Makalah Seminar Nasional Hak Atas Tanah. Yogyakarta, 15 Oktober 1991.mengatakan pengertian hak atas tanah didefinisikan sebagai:

“Hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Pengertian yang dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono disarikan dari ketentuan yang tercantum dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, dengan unsur-unsur hak atas tanah meliputi:

- Adanya Subjek Hukum
- Adanya Kewenangan
- Adanya objek; dan
- Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, yakni hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, maka pembahasan hukum peraturan hak-hak atas tanah dapat dilakukan secara sistematis.¹³

¹³ Ibid. hlm 84.

3. Hak Individu Atas Tanah (Hak Milik)

Hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang menentukan :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 4 ayat (1) tersebut diatur lebih lanjut dalam pasal 16 dan 53 Undang-undang Pokok Agraria. Salah satunya adalah Hak Milik. Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA. Hak milik mempunyai ciri-ciri yaitu dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani *hipotek* dan *credietverband*; boleh digadaikan; bisa dialihkan kepada pihak lain; dapat dilepaskan secara sukarela serta dapat diwakafkan.¹⁴

Berdasarkan ketentuan pasal 21 UUPA mengatakan bahwa subjek dalam hak milik itu antara lain: Warga-warga Indonesia; dan Badan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Hak milik terjadi bisa di karena ketentuan Hukum Adat, bisa juga karena ketentuan undang-undang dan menurut penetapan Pemerintah. Hak milik bisa juga beralih karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik kepada orang lain dan karena peristiwa hukum

¹⁴ Samun Ismaya, *op.cit.* Hlm.62.

(Khususnya kematian). Hak Milik juga bisa dihapus karena; Tanahnya jatuh kepada Negara dikarenakan pencabutan hak, penyerahan dengan sukarela, ditelantarkan dan subjek haknya tidak lagi memenuhi syarat dan tanahnya musnah.¹⁵

B. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan tanah beserta sertifikatnya dari pemilik lama kepada pemilik yang baru, karena sesuatu perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak tersebut bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukum memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).¹⁶

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:¹⁷

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dan pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

¹⁵ Ibid. hlm. 62.

¹⁶ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Nasional dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta: 2005, hlm. 56.

¹⁷ Rina Suliatina Wahid, Irsyad Dahri, Firman Muin. *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Universitas Negeri Makassar, Sulawesi Selatan: 2017, hlm. 145.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, dan lelang.

Beberapa macam peralihan hak atas tanah:

a. Jual Beli

Jual Beli tanah menurut hukum adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.¹⁸ Dalam jual beli tanah ada beberapa syarat, meliputi Syarat materiil dalam jual beli tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah.

b. Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan

¹⁸ Makmur Siahaan, *Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Tanah TNI AU, CQ LANUD SUWONDO Yang dikuasai Oleh Masyarakat Sari Rejo (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 229.K/Pdt/1991)*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan: 2018, hlm. 121.

pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dari wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.¹⁹ Syarat materiil dalam hibah tanah adalah pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah berhak dan berwenang menghibahkan hak atas tanahnya, sedangkan pihak lain sebagai penerima hibah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek hibah tanah.

c. Pewarisan

Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.²⁰ Syarat materiil dalam pewarisan tanah adalah ahli waris harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan. Syarat formal dalam pendaftaran pewarisan tanah adalah adanya surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris) yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan surat keterangan sebagai ahli waris yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

Beberapa cara peralihan hak atas tanah diatas maka, setiap pengalihan hak yang terjadi terhadap tanah tergantung pada bentuk alas hak tanah tersebut dan harus memiliki alas hak yang jelas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perbuatan-perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “*inbreng*” dan hibah wasiat

¹⁹ Afrizal, *Pelaksanaan dan Status Hukum Pemberian Orang Tua Kepada Anak Perempuan Melalui Hareuta Peunulang Di Kabupaten Aceh Besar*, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan: 2014, hlm.29.

²⁰ Adrian Suteli, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta: 2007, hlm 101.

atau “*legaat*” dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²¹

C. Pewarisan

Istilah warisan diartikan sebagai cara penyelesaian bukan diartikan bendanya. Kemudian cara penyelesaian itu sebagai akibat dari kematian seseorang. Hal yang penting dalam masalah warisan ini adalah bahwa pengertian warisan itu memperlihatkan adanya tiga unsur yang masing-masing merupakan unsur yang esensial (mutlak), yakni: ²²

1. Seorang peninggal warisan yang pada saat wafatnya meninggalkan harta kekayaan.
2. Seorang atau beberapa orang ahli waris yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan ini.
3. Harta warisan atau harta peninggalan, yaitu kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada para ahli waris itu.



Hukum waris adalah suatu hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang di tinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Harta peninggalan baru terbuka jika si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup.²³

Dalam bukunya yang berjudul Hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda A.Pitlo menyatakan bahwa hukum waris itu

²¹ H.M. Arba, *op.cit*, Hlm.146.

²² Christiana Sri Murni, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*, Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Flores, Flores: Vol 6 No 2 Juni 2020. Hlm. 132-133.

²³ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta: 2014, hlm.3

mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibatnya, dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperoleh baik dalam hubungan antara mereka, maupun dalam pihak ketiga.²⁴

Hukum waris menurut Soebekti dan Tjitrosudibio menyatakan bahwa hukum waris itu hukum yang mengatur tentang apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia.²⁵ Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa hukum waris itu berisikan soal apakah dan bagaimanakah pembagian hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.²⁶

Artinya dalam pengertian diatas yang pertama bahwa Pewaris adalah orang yang meninggal dunia meninggalkan harta kepada orang lain; yang kedua bahwa Ahli Waris adalah orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya, maupun untuk sebagian; dan yang ketiga bahwa Harta Warisan adalah segala harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan kekayaan atau harta benda. Sedangkan Ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Pewarisan yang dapat diwaris oleh para Ahli Waris yaitu hanyalah hak dan kewajiban yang meliputi bidang harta kekayaan saja, tetapi ada hak-hak yang sebenarnya masuk bidang harta kekayaan,

²⁴ Mulyadi, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Cetakan pertama, Semarang, 2008. Hlm. 2

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

tetapi tidak dapat diwariskan yaitu berupa kedudukan atau jabatan, Hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum keluarga kecuali hak ayah untuk menyangkali keabsahan anaknya atau hak anak untuk menuntut supaya dinyatakan sebagai anak sah dari bapak atau ibu²⁷. Dalam pewarisan ada dua macam pewarisan diantaranya:²⁸ Pewarisan menurut Undang-undang atau karena kematian atau tanpa wasiat. Dan Pewarisan dengan surat wasiat (*Testamentair*).

1. Pewarisan tanpa wasiat

Apabila pada saat meninggalnya seseorang itu tidak ada ketentuan surat wasiat, maka harta warisan tersebut langsung dapat dibagi menurut ketentuan yang berlaku.

2. Pewarisan dengan wasiat

Dalam Pasal 875 KUHPerdara menentukan bahwa yang dinamakan surat wasiat atau *testamen* ialah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya, akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali.

Jadi surat wasiat dibuat sebelum pewaris meninggal dunia dan pelaksanaannya dilakukan setelah pewaris meninggal dunia, dan biasanya harta warisan diberikan kepada ahli waris yang sah secara hukum. Baik tanpa alasan maupun dengan alasan apa saja, pewaris dapat mencabut surat wasiat yang telah dibuatnya, karena wasiat adalah keinginan atau pernyataan

²⁷Christiana Sri Murni, *Op.cit* Hlm. 132-133.

²⁸*Ibid.* Hlm. 6

sepihak sehingga setiap saat wasiat dapat ditarik kembali oleh pembuatnya.²⁹

Macam surat wasiat menurut isinya ada dua macam *Erfstelling* (wasiat Pengangkat Waris), Dalam Pasal 945 Perdata menjelaskan bahwa Wasiat pengangkat waris merupakan suatu wasiat, dengan mana si yang mewasiatkan, kepada seorang atau lebih, memberikan harta kekayaannya yang akan ditinggalkan apabila ia meninggal dunia baik seluruhnya maupun sebagian. Yang kedua

Legaat (Hibah Wasiat), dalam Pasal 957 Perdata, bahwa hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seseorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya, segala barang-barangnya bergerak atau tak bergerak atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalan.³⁰

Dalam pembuatan surat wasiat harus ada Pewaris, ahli waris, dan saksi, dan pada saat pembuatan surat wasiat tersebut dilakukan di hadapan Notaris. Dalam pembuatan surat wasiat apabila si pewaris dalam keadaan tuli, sakit keras, maka Notaris dapat minta bantuan pamong desa atau staf kelurahan desa untuk menghadiri sebagai saksi.³¹

²⁹ Mulyadi, *Hukum Waris Dengan Adanya Surat Wasiat*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang. Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Semarang 2011. Hlm. 3

³⁰ Ibid. Hlm.6-7

³¹ Ibid. Hlm 21-27

3. Syarat-syarat Pewarisan

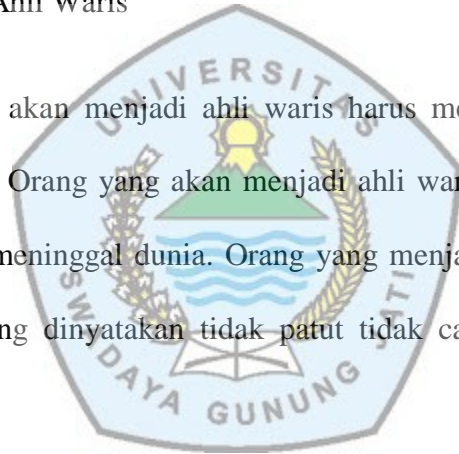
Berikut ini beberapa syarat-syarat pewarisan:³²

- Syarat sebagai Pewaris

Pasal 830 menyebutkan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Dengan demikian Pasal 830 KUHPerdara diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang pewaris. Karena dengan meninggalnya pewaris berakibat harta warisan terbuka atau terulang.

- Syarat sebagai Ahli Waris

Orang yang akan menjadi ahli waris harus mempunyai hak atas warisan si pewaris. Orang yang akan menjadi ahli waris harus sudah ada pada saat pewaris meninggal dunia. Orang yang menjadi ahli waris tidak termasuk orang yang dinyatakan tidak patut tidak cakap atau menolak warisan.



4. Hak yang dipunyai Ahli Waris

Ada 4 macam hak-hak yang dipunyai Ahli Waris, diantaranya:³³

1. Hak *Saisine*

Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara menyatakan, para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

³² Mulyadi, *Op.cit.* hlm. 7-8

³³ *Ibid.* hlm.9-11

2. Hak *Hereditatis Petitio*

Pasal 834 dan Pasal 835 KUHPerdara mengatur hak untuk menuntut pembagian dari dalam harta warisan (*Hereditatis Petitio*).

3. Hak untuk menuntut bagian warisan

Diatur dalam Pasal 1066 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tiada seorangpun yang mempunyai bagian dalam harta peninggalan diwajibkan menerima berlangsungnya harta peninggalan itu dalam keadaan tidak terbagi. Pemisahan itu setiap waktu dapat dituntut, biarpun ada larangan untuk melakukannya.

4. Hak untuk menolak warisan

Dalam Pasal 1045 jo. Pasal 1051 KUHPerdara menyatakan bahwa seorang ahli waris tidak harus menerima harta warisan yang jatuh kepadanya, bahkan apabila ahli waris tersebut telah meninggal dunia, maka ahli warisnya pun dapat memilih untuk menerima atau menolak warisan.



D. Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Dalam ketentuan Pasal 20 (2) Undang-Undang Pokok Agraria hanya dijelaskan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Sehingga pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum

yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.³⁴

Undang-Undang Pokok Agraria menggunakan Hukum Adat sebagai sumber pembentukan hukum, maka mestinya konsepsi, asas-asas, lembaga dan sistem hukumnya dijadikan juga sebagai acuan dalam pelaksanaan jual beli tanah. Jual beli merupakan salah satu bentuk dari perikatan/perjanjian, dimana perjanjian dalam hukum adat memiliki terang dan tunai. Sifat terang ditunjukkan dengan adanya itikad baik dari kedua belah pihak, kemudian perjanjian tersebut dibuat dan disaksikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Sifat tunai ditunjukkan dengan penyerahan secara fisik dan pada saat itu diserahkan pula uang sebagai pengganti nilai jual tanah yang bersangkutan. Dalam hukum adat jual beli biasanya dilakukan di depan Ketua Adat (Desa), dimana tidak hanya sebagai saksi tetapi kepala adat juga menjadi penanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang terjadi.³⁵

Dalam perjanjian jual beli tanah menjadi persoalan penting ialah saat kapan beralihnya hak atas tanah yang dijual tersebut. Untuk itu Undang-Undang Agraria Nasional mempergunakan Hukum adat sebagai sumber hukumnya, maka beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli adalah ketika melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁶ Sedangkan pendaftaran tanah dalam perjanjian jual beli berfungsi untuk memperoleh alat pembuktian mengenai telah beralihnya kepemilikan sebidang tanah tertentu kepada orang lain. Setelah terjadi balik nama pada sertifikat tanah yang diperjual belikan tersebut

³⁴Samun Ismaya, *op.cit.* Hlm.78

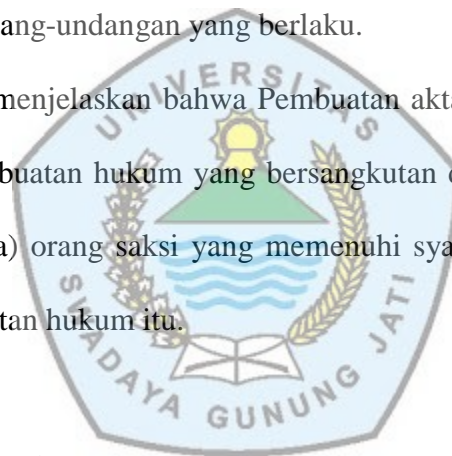
³⁵ Ibid, hlm.78

³⁶ Ibid, hlm.78.

maka pihak pembeli memiliki alat pembuktian yang kuat tentang kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah, maka dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menegaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian Pasal 38 menjelaskan bahwa Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.



2. Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Setelah akta jual beli tanah selesai dibuat oleh PPAT maka akta jual beli dan berkas-berkas lainnya dibawa ke kepala seksi pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan setempat. Pelaksanaan jual beli tanah secara teknis dapat dijelaskan sebagai berikut:³⁷

a. Akta Jual Beli (AJB)

Si penjual dan Si pembeli harus datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum

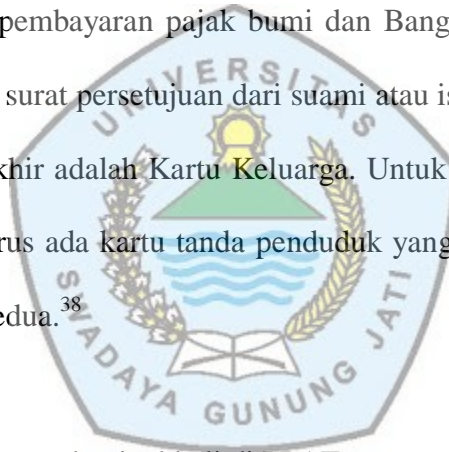
³⁷Samun Ismaya, *Loc.cit*, hlm. 81-85

yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta jual beli dimaksud.

b. Persyaratan AJB

Adapun persyaratan yang harus dilengkapi baik pihak pertama sebagai penjual maupun pihak kedua sebagai pembeli, diantaranya:

Bagi pihak pertama (penjual), diharuskan hadir suami ataupun istri selaku pemegang hak, berikutnya sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual, harus adanya kartu tanda penduduk dari suami dan istri yang masih berlaku, jika suami atau istri penjual ada yang meninggal dunia maka yang harus dibawa adalah akta kematian, kemudian buku pembayaran pajak bumi dan Bangunan Terakhir lima tahun kebelakang, ada pula surat persetujuan dari suami atau istri bagi yang sudah berkeluarga, dan yang terakhir adalah Kartu Keluarga. Untuk pihak kedua (calon pembeli), yang pertama harus ada kartu tanda penduduk yang masih berlaku dan kartu keluarga dari pihak kedua.³⁸



c. Proses pembuatan akta jual beli di PPAT

Beberapa Proses pembuatan Akta Jual Beli di PPAT, yang pertama PPAT sebelum membuat terlebih dahulu memeriksa mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan; yang kedua Penjual telah membayar pajak penghasilan (Pph) yaitu 5% dari harga jual; penjual telah membayar pajak jual beli yaitu dari nilai transaksi dikali 2,5% berapapun harga jualnya; dan bagi Calon pembeli membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak

³⁸ Samun Ismaya, *Loc.cit.*

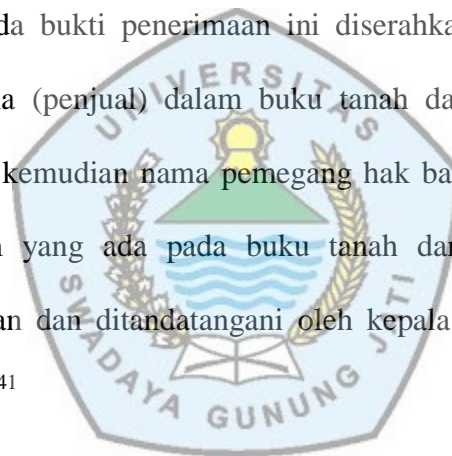
atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum; Kemudian bagi sipenjual membuat Surat Pernyataan bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa; namun Bila tanah sedang dalam sengketa atau dalam tanggungan dibank pihak PPAT menolak untuk memproses jual beli; Bahwa dalam Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan; kemudian Pembuatan akta harus dihadiri minimal dua orang saksi, biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT Sementara (camat) dan kedua pegawai Notaris jika melalui NOTARIS PPAT; Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk juga lunas atau belum untuk transaksinya; Jika sudah disetujui oleh kedua belah pihak maka akta akan ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan dikantor PPAT dan satu lembar lagi disimpan dikantor Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran (Balik nama); dan Kepada penjual dan pembeli diberikan salinannya; Mengenai penanggalan akta jual beli segala Hak dan kewajiban baik dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA.

Setelah selesai pembuatan akta jual beli masih ada tahap yang harus dilalui yang pertama, Sebelum AJB didaftarkan atau diserahkan ke kantor pertanahan setempat maka yang harus dilakukan validasi SSB di kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan); PPAT kemudian menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat; dan Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.³⁹

³⁹ Samun Ismaya, *Loc.cit.*

Berkas-berkas yang harus diserahkan pada saat pendaftaran hak atas tanah meliputi Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya jika dikuasakan; Akta Jual Beli PPAT yang sudah lengkap; Sertifikat asli hak atas tanah; dan Foto Copy Kartu tanda penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan dilegalisir; Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan bangunan tahun terakhir; dan terakhir Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.⁴⁰

Setelah berkas disampaikan ke kantor pertanahan, kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, kemudian oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli. Nama pemegang hak lama (penjual) dalam buku tanah dan sertifikat dicoret menggunakan tinta hitam, kemudian nama pemegang hak baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala Kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.⁴¹



E. Hukum Tanah di Indonesia

Hukum Tanah Mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam artian permukaan bumi. Pembangunan hukum tanah Indonesia secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam pembangunan Hukum Tanah Indonesia sumbernya tetap

⁴⁰ Samun Ismaya, *Loc.cit.*

⁴¹ Samun Ismaya, *Loc.cit.*

mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya.⁴²

Pengertian Hukum Tanah menurut Effendi Perangin adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan akan tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit. Dan menurut Urip Santoso memberikan pengertian hukum tanah adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, yang beraspek publik dan perdata yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem⁴³

Dalam rangka pengembangan hukum tanah nasional, maka dimungkinkan para warga negara Indonesia masing-masing menguasai bagian-bagian dari tanah bersama tersebut secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁴⁴ Unsur kebersamaan dapat dilihat dalam ketentuan pasal 6 Undang-undang pokok agraria yang menyatakan:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”

Berkaitan dengan konsepsi hukum adat sebagai sumber utama dalam pembangunan hukum tanah Indonesia, terdapat asas-asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah Indonesia. Adapun asas-asas tersebut adalah asas religious, asas kebangsaan, asas demokrasi, asas kemasyarakatan, pemerataan dan

⁴² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Cetakan 8. Jakarta 2018, hlm.53

⁴³ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016, hlm.7-8

⁴⁴ Supriadi, *Loc.cit.* hlm.54

keadilan sosial, asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana, serta asas pemisahan horizontal.⁴⁵

Berpatokan pada hukum adat sebagai sumber utama dalam mengambil bahan-bahan yang dibutuhkan untuk pembangunan hukum tanah nasional, maka tetap dimungkinkan untuk mengadopsi lembaga-lembaga baru yang belum dikenal dalam hukum adat.⁴⁶

F. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data 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”.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechtscadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status

⁴⁵ Supriadi, *Loc.cit*

⁴⁶ Ibid.

hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.⁴⁷

Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).⁴⁸

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Keabsahan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.⁴⁹

“Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

a. Pendaftaran Tanah menurut ketentuan UUPA

⁴⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Edisi Pertama, Kencana, Surabaya 2012. Hlm. 278

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Fanni Damara Arif, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Program Kerja Tahun 2017-2018 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018. Hlm.39-44.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menentukan pendaftaran tanah meliputi:

- Pengukuran, Pemetaan, dan Pembukuan tanah;
- Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Pasal 19 ini ditujukan kepada pemerintah, sedangkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah diatur dalam pasal 23,32, dan 38 UUPA.⁵⁰

Pasal 23 mengatur, bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

Pasal 32 mengatur, Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

Pasal 38 mengatur, Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

⁵⁰ FX.Sumarja, Loc.cit, Hlm. 40

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur hal-hal berikut:⁵¹

- Asas dan tujuan pendaftaran Tanah;
- Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah;
- Objek pendaftaran tanah;
- Satuan wilayah atau tata usaha pendaftaran tanah;
- Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- Pengumpulan dan pengolahan data fisik (Pasal 1 angka 6 PP No. 24 tahun 1997. Bidang tanah, satuan rumah susun, dsb) dan data yuridis (keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya);
- Pembuktian hak dan pembukuannya;
- Penerbitan Sertifikat;
- Penyajian data fisik dan data yuridis;
- Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
- Penerbitan sertifikat pengganti;
- Biaya pendaftaran tanah;

⁵¹H.M. Arba, Loc.cit, hlm.150-151.

- Sanksi hukum;
- Ketentuan peralihan;
- Ketentuan penutup.

3. Objek Pendaftaran Tanah

Adapun objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 objek pendaftaran tanah yaitu meliputi:

- Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- Tanah Hak Pengelolaan;
- Tanah Wakaf;
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- Hak Tanggungan;
- Tanah Negara;



Khusus Tanah Negara sebagai objek Pendaftaran Tanah, pendaftarannya dilakukan hanya dengan cara membukukan bidang tanah Negara dalam daftar tanah (Pasal 9 ayat (2)). Ada juga satuan wilayah khusus pendaftaran Tanah adalah desa atau kelurahan, Sedangkan secara khusus pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah kabupaten atau kotamadya.⁵²

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961. Bukan

⁵² H.M. Arba, Loc.cit. Hlm.161.

sistem Pendaftaran Akta. Hak ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.⁵³

Hak atas tanah, Hak pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik Atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.⁵⁴ Menurut Pasal 31 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.⁵⁵

4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP no. 10 Tahun 1961. Yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negative murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan

⁵³H.M. Arba, *Loc.cit.*

⁵⁴FX.Sumarja, *Loc.cit*, hlm.45.

⁵⁵FX.Sumarja, *Loc.cit.*

ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.⁵⁶

Pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.⁵⁷

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 didalamnya menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPA) dan pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.⁵⁸

Dalam pendaftaran secara sistematis, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk (Pasal 8 ayat (1)). Penunjukan panitia tersebut bertujuan agar tugas-tugas rutin para kepala kantor pertanahan tidak terganggu, mengingat kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal. Susunan Panitia Ajudikasi yang dimaksud Pasal 8 ayat (1) terdiri atas (Pasal 8 ayat (2)):⁵⁹

- Seorang Ketua Panitia, dari seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- Beberapa anggota yang terdiri dari:

⁵⁶ Ibid, Hlm. 46

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ H.M. Arba, *op.cit.* Hlm.160-161.

⁵⁹ Ibid.

- 1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan di bidang pendaftaran tanah;
- 2) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
- 3) Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan atau seorang Pamong Desa maupun kelurahan yang ditunjuk;
- 4) Dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah Desa atau Kelurahan yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu juga oleh satuan petugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan juga satuan tugas administrasi oleh Menteri.

G. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak-hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 dan peraturan-perundangan yang berlaku. Dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum itu terdiri dari perbuatan hukum sepihak yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda). Perbuatan hukum dua pihak ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.⁶⁰

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli warisnya dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris.⁶¹ Dalam Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu:⁶²

⁶⁰ Christiana Sri Murni, *Loc.cit.* Hlm. 140-141.

⁶¹ Muhammad Irvan, Kurnia Warman, Sri Arnetti, *Proses Peralihan Hak MILIK Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran*. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Lambung Mangkurat jurnal Hukum, Banjarmasin. Vol 4, September 2019. Hlm. 156

⁶² Ibid.

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- e. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, di daftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian waris tersebut.

Prosedur permohonan peralihan hak karena pewarisan Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:⁶³

(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan:

- a. Sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
- c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang berupa:
 - 1) Wasiat dari pewaris, atau
 - 2) Putusan pengadilan, atau
 - 3) Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau
 - 4) Bagi warga negara Indonesia asli: surat Keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala

⁶³*Ibid.* hlm. 157

Desa/ Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris, bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

- d. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
 - e. Bukti identitas ahli waris.
- (2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/ penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan bagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- (4) Apabila ahli waris lebih dari 1 orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- (5) Apabila ahli waris lebih dari 1 orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
- (6) Penetapan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam Pasal 105 pendaftaran tanah.

Dengan peralihan hak dimaksudkan oleh para pihak adalah untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Pihak yang menerima hak akan memperoleh hak dalam status asal, tanpa perubahan dan untuk waktu selama-lamanya. Dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Kemudian jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan berpindahnya karena peristiwa hukum.⁶⁴

H. Balik Nama Sertifikat Tanah Hak Milik

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam jual beli tanah ini dijumpai istilah

⁶⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana 2005. Hlm. 398.

Balik Nama. Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Maksud disini adalah ,erubah status kepemilikan dari penjualsebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.⁶⁵

Proses balik nama akan terlaksana secara benar dan tanpa ada hambatan apabila dari kedua belah pihak penjual maupun pembeli bisa melengkapi seluruh persyaratan untuk balik nama sertifikat hak milik. Pelaksanaan proses balik nama dilakukan di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan daerah tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai pada Sertifikat tersebut akan tertera nama pemilik baru selaku pembeli dan akan di coret nama pemilik lama selaku penjual.

I. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat.

⁶⁵Rina Sulistina Wahid, Isyad Dahri, Firman Muin, *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Universitas Negeri Makassar, jurnal pemikiran, 2017. Hlm. 133.

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Pendapat Lawrence M. Wriedman, seorang guru besar di Stanford University, berpendapat bahwa untuk mewujudkan suatu “kepastian hukum” paling tidak haruslah didukung oleh unsur-unsur sebagai berikut, yaitu: substansi hukum, aparat hukum, dan budaya hukum.⁶⁶

Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan untuk aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.⁶⁷

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan agar masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka masyarakat tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

⁶⁶ R. Tony Prayoga, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*. Jakarta 2016. Hlm. 193.

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo, *Loc.cit*, hlm.21.

Kepastian hukum sebagai sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional.
- Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah.