

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG KEPASTIAN HUKUM, HAK ATAS TANAH DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Mengenai Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Dalam menjelaskan kepastian hukum ini maka perlu kiranya penulis menyampaikan bahwa hal itu didasarkan pada adanya pendapat dari *Gustav Radbruch* bahwa hukum memiliki keharusan untuk memuat tiga nilai dasar dimana dalam bukunya menuliskan bahwasannya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*) dimana dalam kepastian hukum membahas dari sudut yuridis, keadilan hukum (*gerechtigkei*) dimana dalam keadilan hukum membahas sudut filosofis sebagaimana keadilan adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*) dimana dalam kemanfaatan hukum membahas mengenai utility atau nilai guna (Rahardjo, 2012, hlm. 19)

Kepastian hukum merupakan konsekuensi logis dari hukum. Adapun asas legalitas menuntut bahwa tatanan hukum negara tetap berlaku demi kepastian hukum (Limbong, 2012, hlm. 16). Negara Indonesia yang merupakan negara hukum memiliki tujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum memiliki tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan

prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat yang bersifat *predictable* (Sidhrata, 2004, hlm. 124).

Kepastian Hukum itu merupakan kehendak setiap orang, bagaimana hukum harus berlaku atau diterapkan dalam peristiwa konkret (Aksinudin, 2022, hlm. 28). Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dapat dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum. (Franz Magnis Suseno, *Etika Politik... Op. Cit.*, hlm.79.)

Pada dasarnya kepastian adalah suatu hal (keadaan) yang pasti. Hukum pada hakikatnya harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif, bukan secara sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah “ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis”. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum suatu perbuatan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum, kepastian diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian merupakan salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, khususnya norma hukum tertulis. “Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan pedoman perilaku bagi setiap orang.” Kepastian hukum

mengacu pada berlakunya undang-undang yang jelas, tepat, dan konsisten, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan subyektif. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam arti merupakan suatu sistem norma dengan norma lainnya sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik normatif. Hukum adalah kumpulan aturan atau asas dalam kehidupan bersama, seluruh aturan tingkah laku yang berlaku dalam kehidupan bersama yang dapat ditegakkan dengan sanksi. (Pursita dkk., 2023)

Kepastian hukum adalah aspek yang penting di dalam hukum.

Menurut (Apeldoorn. L. J. van, 1996, hlm. 12):

“Dalam hukum terdapat bentrokan yang tak dapat dihindarkan, pertikaian yang selalu berulang antara tuntutan keadilan dan tuntutan kepastian hukum. Makin banyak hukum memenuhi syarat peraturan yang tetap, yang sebanyak mungkin meniadakan ketidakpastian. Jadi, makin tepat dan tajam peraturan perUndang-Undangan itu, makin terdesaklah keadilan”

2. Bentuk-bentuk Kepastian Hukum

Dalam bentuk-bentuk mengenai kepastian hukum sendiri disini penulis menggunakan pendapat ahli yaitu *Apeldoorn* dimana beliau menyampaikan dalam bentuk kepastian hukum dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu:

- a. Proses pembuatan dalam kepastian hukum harus bersifat jelas atau detail, pada hal ini ketika dilakukannya pembentukan peraturan hukum harus disesuaikan dengan kenyataan dan dapat menanggapi isu-isu dengan cepat.

- b. Sebagai keamananan hukum yang harus dipastikan terlindungi, dapat diartikan bahwasanya dengan adanya peraturan yang jelas dan memiliki batasan yang jelas maka hukum akan memberikan keamanan yang akan melindungi masyarakat yang akan tercipta kepastian hukum.

B. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dan Hak Atas Tanah

1. Tanah

Tanah merupakan sumber kehidupan. Hubungan tanah dengan manusia yang demikian ini membuat perubahan-perubahan dalam tata susunan pemilikan atau penguasaan tanah pada dirinya akan juga memberikan pengaruh kepada pola hubungan antar manusia sendiri. (Aksinudin, 2022, hlm. 64) Poin yng menjadi masalah bukan tanah itu sendiri, tetapi terjadi penguasaan tanah yang timpang, di mana ada yang tidak menguasai dan di pihak lain ada yang menguasai dalam satuan jumlah yang sangat besar (Ismaya, 2011, hlm. 10)

Dalam Hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa:

“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 sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan pasal 4 UUPA, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan

bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum (Supriadi, 2007, hlm. 3)

2. Hak Atas Tanah

Setelah diberlakukannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 yang mana telah berlaku suatu tertib hukum yang baru untuk bidang hukum Agraria (AP. Parlindungan, 1978, hlm. 1). Dengan diberlakukannya UUPA, terjadilah perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Setelah berlakunya UUPA, maka telah berakhir sudah dualisme hukum agraria, yaitu hukum agraria adat dan hukum agraria Barat (Purbacaraka & Halim, t.t., hlm. 23)

Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia ini dituangkan dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

Pada pasal 33 (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai

organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam UUPA Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah

3. Macam-macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

menguraikan bahwa:

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

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a) Hak Milik;

- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai;
- e) Hak sewa;
- f) Hak membuka tanah;
- g) Hak memungut hasil hutan;
- h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:
 - 1) Hak Gadai
 - 2) Hak Guna Bagi Hasil
 - 3) Hak Menumpang
 - 4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder:

- 1) Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- 2) Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada instansi pemerintah dan instansi pemerintah apapun yang boleh mempunyai hak tersebut adalah sebagai berikut:

a) Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun menurun artinya bahwa tanah tersebut dapat diwariskan apabila ada ahli warisnya jika pemilik tanah tersebut meninggal dunia, sepanjang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Terkuat, artinya tidak mudah hapus, hak yang lebih kuat dari hak atas tanah yang lainnya, waktu tidak terbatas dan dapat diwariskan, mudah dipertahankan apabila ada gangguan dari pihak lain.

Terpenuhi artinya hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain maupun tidak, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik harus melaksanakan apa yang diamanatkan dalam UUPA, bahwa hak atas tanah

memiliki fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus berdasarkan dengan keadaan dan sifat haknya, tanah tersebut harus diurus agar kesuburan terjaga dan mencegah kerusakan pada tanah tersebut, dan dalam menggunakan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian bagi orang lain (Santoso, 2013, hlm. 90–91)

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik Atas tanah sebagai berikut: (Zulhadji, 2016, hlm. 34)

1) Beralih

Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena Hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai Subjek Hukum.

2) Dialihkan Pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas

tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

b) Hak Guna Usaha

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Kemudian, secara khusus lagi dalam pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur di dalam peraturan perundang-undangan, yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha berbeda dengan *Hak Erpacht* walaupun ide dari terbentuknya Hak Guna Usaha tersebut berasal dari *Hak Erpacht*. Begitu pun pula, dalam Hukum adat tidak mengenal adanya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, kedua hak ini merupakan hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat sekarang ini.

Berdasarkan pasal 28 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan Pertanian, Perikanan atau peternakan. Subyek yang

bisa mendapatkan Hak Guna Usaha sesuai pasal 30 ayat (1) UUPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Subyek Hak Guna Usaha yang mempunyai Hak tersebut, akan tetapi tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan dalam pasal 30 ayat (1) UUPA subjek hak Guna usaha wajib melaporkan dalam jangka waktu 1 tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam hal ini. Akan tetapi jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka hak tersebut hapus demi hukum (Ali Achmad Chomzah, 2004, hlm. 18)

c) Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti Pemegang Hak

Guna Bangunan adalah berberda dengan pemegang Hak Milik atas tanah, atau dapat diartikan pemegang Hak Guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah tersebut (Ali Achmad Chomzah, 2004, hlm. 190)

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

Dalam pasal 35 (1) UPPA menyebutkan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, bahwa hak guna bangunan diberikan jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Ruchiyat, 1989, hlm. 18). Maka dari itu, atas dasar permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat di perpanjang paling lama 20 tahun (Kartasapoetra, 1986, hlm. 10)

d) Hak Pakai

Berdasarkan pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam

hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan (Auri, 2014, hlm. 2).

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain (Wantjik Saleh, 1982, hlm. 15)

Pasal 22 ayat (2), Pasal 31 dan Pasal 37 UUPA mengatur bahwa terjadinya hak atas tanah salah satunya adalah melalui penetapan Pemerintah. Penetapan Pemerintah tersebut selain dilakukan terhadap obyek tanah yang bukti haknya merupakan hak-hak lama (baik bekas hak Barat maupun bekas Hak Adat) juga dilakukan terhadap obyek tanah yang statusnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Isi dari penetapan Pemerintah tersebut adalah pemberian atau penetapan

hak atas tanah kepada subyek hak baik perseorangan maupun badan hukum dengan obyek suatu bidang tanah tertentu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru tersebut didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek tanah yang dapat diperlakukan dengan proses pemberian hak dimaksud umumnya adalah atas tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

C. Tinjauan Menegenai Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Dua (2) bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut: (Santoso, 2010, hlm. 301)

a) Beralih

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

b) Dialihkan/Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam peralihan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang dengan tanah telah terjalin hubungan hukum sehingga dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain-lain (Wantijk Saleh, 1982, hlm. 15).

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa Pewarisan, Hibah, Hibah Waris, Lelang, Jual beli dan tukar menukar.

1. Pewarisan

Pewarisan yang dimaksudkan di sini adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam Praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang

diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan (Sil & Ica, 1945, hlm. 4).

Istilah pewarisan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 21 Ayat (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Perolehan Hak Milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orana yang mewasiatkan (Suteli, 2007, hlm. 101). Yang dimaksud pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena

pemegang haknya meninggal dunia. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya.

2. Hibah

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Dari penjelasan pasal tersebut ada empat unsur dari 'hibah', yaitu:

a) Perjanjian:

hibah termasuk perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang membebankan prestasi (hak & kewajiban) hanya pada satu pihak saja, yaitu penerima hibah. Perjanjian hibah bisa dilakukan secara lisan atau tertulis (Pasal 1687 KUHPerdata), kecuali untuk tanah dan bangunan harus dibuat secara tertulis menggunakan Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT (Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

b) Di waktu hidupnya:

pemberian hibah dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup.

c) Dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali:

pemberian hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali atas syarat-syarat yang diatur pada pasal 1672 KUHPerdara dan 1688 KUHPerdara.

d) Menyerahkan suatu barang:

Barang yang dijadikan objek hibah bisa dalam bentuk barang bergerak (kendaraan bermotor, perhiasan, uang), bisa juga dalam bentuk barang tidak bergerak (tanah dan bangunan).

Dengan demikian, hibah adalah pemberian suatu barang dari seseorang (pemberi hibah) kepada orang lain pada saat masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup.

3. Hibah Wasiat

Dalam hal perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Penerima hibah wasiat dengan dibantu oleh pelaksana wasiat dapat membuat akta hibah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan melampirkan dokumen akta wasiat yang telah dibuat oleh pewaris di hadapan notaris. Pelaksanaan hibah wasiat berlaku dengan meninggalnya pemberi hibah wasiat, maka pelaksana wasiat akan membuat akta hibah dengan membawa surat - surat lainnya yang diperlukan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bersama dengan penerima hibah wasiat yang juga membawa surat-surat yang diperlukan untuk membuat akta

hibah. Dalam pembuatan akta hibah, pihak pertama adalah pelaksana wasiat sebagai pemberi hibah sesuai dengan wasiat yang diberikan pewaris untuknya, sedangkan pihak kedua adalah penerima hibah wasiat. Pelaksana wasiat bertindak sebagai pemberi hibah dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat (Strak, 2018, hlm. 10).

Menurut pasal 957 KUHPerdara, hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya, segala barang bergerak, barang tidak bergerak atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya. Artinya, dalam hibah wasiat Pemberi Hibah Wasiat menjelaskan secara spesifik barang apa yang mau diwasiatkan. Hibah wasiat dibuat pada saat Pemberi Hibah Wasiat masih hidup, tetapi pelaksanaannya dilakukan pada saat Pemberi Hibah Wasiat telah meninggal dunia.

4. Lelang

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksudkan dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Lelang tersebut

digunakan untuk memperoleh harga tertinggi dari barang tersebut (Pramukti & Widayanto, 2015, hlm. 122).

Pada pembahasan ini yang akan dibahas adalah lelang hak atas tanah, walaupun dalam kehidupan sehari-hari sering disebut dengan lelang tanah. Yang dimaksud lelang dalam pembahasan ini adalah penjualan hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pemindahan hak atas tanah melalui lelang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara eksplisit tercantum dalam pasal 16 ayat 5 Hak Guna Usaha yang menyebutkan bahwa jual beli melalui lelang dibuktikan dengan berita acara lelang, kemudian dalam Hak Guna Bangunan pasal 34 ayat 5 menyebutkan bahwa jual beli yang dilakukan melalui lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Tidak semua hak atas tanah dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa lelang, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Prosedur Peralihan Hak atas tanah melalui lelang harus memiliki dua syarat yaitu syarat formil dan syarat materiil.

5. Tukar-Menukar

Salah satu cara terjadinya peralihan hak atas tanah adalah dengan cara tukar-menukar. Ketentuan peralihan hak atas tanah dengan cara tukar-menukar ini berlaku bagi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dalam peraturan perundangan, ketentuan tersebut diatur dengan tegas dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 16, Pasal 34, dan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Tukar-menukar sebenarnya telah tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat kuno dengan istilah barter. Jauh sebelum masyarakat mengenal alat tukar atau uang, mereka menggunakan barang kepunyaannya sebagai alat tukar untuk mendapatkan barang milik orang lain. Menurut Hukum Adat, tukar-menukar mengandung arti tidak saja karena kebendaan tetapi juga termasuk hal-hal yang menyangkut kejiwaan dan pemikiran serta harga menghargai antara yang satu dengan yang lain, misalnya tukar-menukar pendapat, tukar-menukar (balas-membalas) budi dan sebagainya (Hadikusuma, 1982, hlm. 85). Pasal

1541 KUHPerdara menjelaskan bahwa tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain (Pasal 1541 KUHPerdara).

Subekti, dalam bukunya “Aneka Perjanjian”, menyebutkan tukar-menukar merupakan suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa tukar menukar sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjiannya. Hilman Hadikusuma menjelaskan bahwa tukar menukar harus didasarkan pada adanya kesepakatan kedua pihak, terjadinya dan berlangsungnya tukar-menukar itu menurut hukum adat harus terang dilihat dan diketahui orang lain (Subekti, 1995, hlm. 35). Demikian pula dapat dilihat bahwa tukar-menukar adalah suatu perjanjian “obligatoir” saja seperti jual beli, dalam arti bahwa tukar-menukar belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan (perbuatan hukum) yang dinamakan *levering* atau penyerahan hak milik secara yuridis (Hadikusuma, 1982, hlm. 87).

6. Jual Beli

Perjanjian Jual beli merupakan jenis perjanjian hubungan timbal balik yang merupakan perjanjian dan menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak (Badruzaman, 2003, hlm. 10). Sehingga dari

masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan mempunyai hak. Artinya penjual wajib menyerahkan barangnya dan sekaligus berhak atas pembayarannya, begitu pula sebaliknya. Dalam jual beli ada barang dan harga, dua hal tersebut lah yang harus disepakati antara kedua belah pihak. Apabila kesepakatan tersebut telah terjadi maka jual beli tersebut telah dilakukan walaupun barang tersebut belum diserahkan kepada pembeli. Menurut Hilman Hadikusuma bahwa pada umumnya jual beli berlaku pada saat yang sama ketika penjual menyerahkan barang yang diperjualbelikan yang kemudian pembeli menyerahkan pembayarannya (Hadikusuma, 1982, hlm. 87).

Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam praktik disebut sebagai jual beli tanah. namun secara yuridis yang diperjualbelikan bukan lah tanahnya tersebut, akan tetapi hak atas tanahnya. istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 35 tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN nomor 21 tahun 1994. Akan tetapi dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak dijelaskan secara spesifik pengertian Jual beli tersebut (Santoso, 2010, hlm. 359).

Di dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 29 yang berbunyi:

- 1) Jual Beli, Penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik seta pengawasannya diatur dengan peraturan Pemerintah.
- 2) Setiap Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga nega yang disamping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya 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.

D. Pendaftaran Tanah di Indonesia

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *codastre*, suatu istilah teknis untk suatu *record* atau rekaman, menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari

bahasa latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah. Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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 merupakan proses administrasi yang dilakukan oleh kantor pendaftaran dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis serta penyajian bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dengan menerbitkan tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat (Silviana, 2012, hlm. 7)

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

a. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

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

c. Asasa Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota (AP. Parlindungan, 1990).

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah (Arba dkk., 2021, hlm. 395–401)

4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang diterapkan pada tanggal 8 juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997) (Sibuea, 2011, hlm. 293).

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Prosedur pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibedakan menjadi dua yaitu prosedur pendaftaran tanah secara sistematis dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik. Keduanya tidak jauh berbeda. Jika prosedur pendaftaran tanah secara sistematis: adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Sedangkan prosedur pendaftaran secara sporadik yakni : pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.