

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan bagian penting dalam hukum agraria yang menjelaskan hubungan antara manusia dengan tanah di mana melalui hak tersebut seseorang atau badan hukum memiliki wewenang untuk menguasai, menggunakan, serta memanfaatkan tanah sesuai dengan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku. Hak atas tanah didefinisikan sebagai wewenang yang diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan UUPA, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi sebagai bagian dari hak yang menyeluruh atas suatu bidang tanah⁷.

Selain itu, menurut penelitian Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kewenangan, yang dikaji dalam Jurnal Unismuh Palu, disebutkan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemilik untuk menggunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut, dengan syarat kepemilikan harus jelas sumbernya agar tidak menimbulkan konflik hukum di masa depan.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945: “*bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*”. Ketentuan ini menjadi dasar bahwa setiap hak atas tanah pada hakikatnya berasal dari hak menguasai negara, sehingga

⁷ Shanty Fitnawati WN, Achmad Luthvansyach, Syarif Hidayatulloh, Penguasaan Hak Atas Tanah Hukum Agraria, *Jurnal Ilmu Multidisplin*, Vol. 3, No. 1, (2025). hlm. 13.

setiap individu atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah wajib memanfaatkannya sesuai dengan fungsi sosial dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dengan demikian, hak atas tanah tidak hanya bersifat individual, tetapi juga memiliki dimensi sosial yang harus memperhatikan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, berbunyi “*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”. Pengakuan dan perlindungan ini diwujudkan sistem pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar setiap peralihan hak dapat tercatat dan memiliki kekuatan hukum yang sah⁸.

Selain sebagai instrumen hukum yang memberikan kewenangan, hak atas tanah juga berfungsi sebagai sarana untuk menciptakan ketertiban, kepastian, dan perlindungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Kejelasan status hak atas tanah akan meminimalkan terjadinya sengketa, tumpang tindih kepemilikan, maupun penguasaan tanah secara tidak sah. Oleh karena itu, setiap perolehan hak atas tanah harus melalui prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk pembuktian alas hak, proses peralihan yang sah, serta pencatatan dalam sistem administrasi pertanahan. Dengan adanya tertib administrasi tersebut, hak atas tanah tidak hanya diakui secara yuridis, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat apabila terjadi perselisihan hukum.

Di sisi lain, pelaksanaan hak atas tanah juga tidak dapat dilepaskan dari kewajiban pemegang hak untuk menjaga kelestarian lingkungan serta memperhatikan tata ruang wilayah. Pemanfaatan tanah harus sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang agar tercipta

⁸ Heru Wardoyo, Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kewarganegaraan dalam Penerbitan Sertifikat Tanah di Indonesia, *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 7, No.1, (2024). hlm. 11.

keseimbangan antara pembangunan dan keberlanjutan lingkungan hidup. Prinsip ini sejalan dengan konsep fungsi sosial tanah, di mana kepentingan pribadi tidak boleh mengabaikan kepentingan masyarakat luas. Dengan demikian, penggunaan tanah yang menimbulkan kerusakan lingkungan, mengganggu ketertiban umum, atau bertentangan dengan peruntukan ruang dapat dikenai pembatasan bahkan sanksi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Lebih lanjut, hak atas tanah juga memiliki peranan penting dalam mendukung kegiatan ekonomi dan pembangunan nasional. Tanah sebagai sumber daya strategis menjadi dasar bagi kegiatan pertanian, perumahan, industri, maupun infrastruktur. Oleh sebab itu, pengaturan hak atas tanah oleh negara bertujuan menciptakan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah agar tidak terjadi pemusatan penguasaan tanah pada pihak tertentu saja. Melalui kebijakan pertanahan, negara berupaya menyeimbangkan antara perlindungan hak individu dan kepentingan pembangunan untuk kemakmuran rakyat, sehingga hak atas tanah tetap berada dalam kerangka kesejahteraan sosial sebagaimana amanat konstitusi.

Berdasarkan Pasal 16 UUPA, hak atas tanah meliputi :

a) Hak milik

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan paling penuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Sebagaimana diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sifat turun menurun menunjukkan bahwa hak milik dapat

diwariskan kepada ahli waris pemegang hak, sedangkan sifat terkuat dan terpenuh bearti hak ini memberikan kewenangan yang luas kepada pemegangnya dalam menggunakan tanah⁹.

Meskipun demikian, hak milik bukan merupakan hak yang bersifat absolut. Pelaksanaan hak milik tetap dibatasi oleh ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan dan harus memperhatikan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Dengan demikian, pemegang hak milik tidak diperkenankan menggunakan tanahnya dengan cara yang merugikan kepentingan umum, masyarakat sekitar, atau lingkungan hidup.

Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Badan Hukum pada prinsipnya tidak dapat memiliki hak milik, kecuali Badan Hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah, seperti bank milik negara atau badan keagamaan tertentu, dengan syarat dan pembatasan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

b) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan usaha dibidang pertanian, perikanan, atau peternakan. Ketentuan mengenai hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Hak ini diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu paling lama 25 tahun, serta dapat diperbarui sesuai ketentuan yang berlaku¹⁰.

⁹ Rafiqi, Arie Kartika, Marsella, Teori hak Milik ditinjau dari Hak Atas tanah Adat Melayu, Jurnal Mercatoria, Vol. 14, No. 2 (2021). Hlm. 74.

¹⁰ Zaenal Arifin, Nikmatul Wchidah, Pelaksanaan Redistribusi Tanah Eks Hak Guna Bangunan, Jurnal Hukum, Vol. 15, No. 2 (2023), hlm. 272.

Hak guna usaha diberikan kepada warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan hak guna usaha adalah tanah negara dengan luas tertentu yang disesuaikan dengan jenis dan skala usaha yang dijalankan.

Dalam pelaksanaannya, pemegang hak guna usaha wajib mengusahakan tanah secara aktif sesuai dengan tujuan pemberian hak. Apabila tanah tersebut ditelantarkan atau digunakan tidak sesuai dengan peruntukannya, maka hak guna usaha dapat dicabut oleh negara. Hal ini menunjukkan bahwa hak guna usaha juga mengandung unsur fungsi sosial dan kepentingan umum.

c) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri. Pengaturan mengenai hak guna bangunan terdapat dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UPPA. Hak ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun¹¹.

Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik berdasarkan perjanjian antara pemegang hak milik dengan pemegang hak guna bangunan. Subjek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

¹¹ Atik Winanti, Taupiqurrahman, Rosalia Dika Agustanti, Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia, VoL. 3, No. 2 (2020), hlm. 434.

Hak guna bangunan banyak digunakan dalam kegiatan pembangunan perumahan, perkantoran, dan kegiatan usaha lainnya. Meskipun pemegang HGB berhak mendirikan dan memiliki bangunan, hak atas tanahnya tetap berada pada pemilik tanah. Oleh karena itu, setelah jangka waktu HGB berakhir dan tidak diperpanjang, tanah tersebut kembali kepada pemegang hak atas tanah semula.

d) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain. Hak ini diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanah tersebut digunakan untuk tujuan tertentu¹².

Subjek hak pakai lebih luas dibandingkan dengan hak-hak lainnya, karena dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, serta instansi pemerintah.

Hak pakai beraifat lebih terbatas dibandingkan dengan hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Pemegang hak pakai hanya memiliki kewenangan untuk menggunakan tanah sesuai dengan tujuan pemberian hak dan tidak memiliki kewenangan penuh atas tanah tersebut. Meskipun demikian, hak pakai memiliki peran penting dalam mendukung kebutuhan tempat tinggal dan kegiatan sosial maupun pemerintah.

¹² Elsa Maniari, Dian Istimeisyah, Muhamamd Nur Alfatir, Dwi Desi Yayi Tarina, Kedudukan Hak Pakai Pemerintah Daerah dalam Sengketa Tanah Taman Sriwedari, Jurnal Ilmu Sosial&Hukum, Vol. 3, No. 6 (2025), hlm. 93.

e) Hak-Hak lain

Selain hak-hak atas tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 16 UUPA, hukum agraria nasional juga mengenal beberapa hak lain yang bersifat khusus. Hak-hak tersebut antara lain hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

Hak sewa memberikan kewenangan kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak membuka tanah merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang belum dikelola, sedangkan hak memungut hasil hutan berkaitan dengan pemanfaatan hasil hutan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Hak-hak lain ini diakui sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan dapat diatur lebih lanjut melalui peraturan perundang-undangan. Keberadaan hak-hak tersebut menunjukkan fleksibilitas sistem hukum agraria Indonesia dalam mengakomodasi kebutuhan masyarakat yang beragam.

B. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam hukum agraria di Indonesia. Proses ini tidak hanya mencerminkan dinamika hubungan hukum antar individu terkait kepemilikan tanah, tetapi juga mencerminkan peranan negara dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat. Menurut Jurnal Ilmu Kenotariatan, peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Boedi Harsono juga berpendapat, bahwa peralihan hak atas tanah

didasarkan pada Pasal 5 UUPA, sehingga dapat ditafsirkan yang berlaku adalah hukum adat dengan sistemnya tunai.

Sejalan dengan ketentuan dalam UUPA yaitu pada Pasal 19 Ayat (1) dan Pasal 26 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah atau perbuatan lain yang tujuan untuk memindahkan hak milik diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah¹³.

Peralihan hak atas tanah pada dasarnya dapat terjadi karena berbagai peristiwa hukum, baik yang bersifat sengaja dilakukan oleh para pihak maupun yang terjadi karena ketentuan hukum. Peralihan yang disengaja, misalnya melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan, atau lelang, merupakan bentuk perbuatan hukum yang secara langsung dimaksudkan untuk memindahkan hak dari pemegang lama kepada pemegang baru. Sementara itu, peralihan yang terjadi karena peristiwa hukum, seperti pewarisan, berlangsung secara otomatis berdasarkan hukum ketika pemegang hak meninggal dunia. Dalam kedua bentuk tersebut, unsur kesesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tetap menjadi syarat utama agar peralihan memiliki kekuatan hukum yang sah.

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali dalam hal peralihan karena pewarisan yang memiliki mekanisme tersendiri sesuai

¹³Citra Adityana Setyawan, Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli, Jurnal Ilmu Kenotariatan, Vol.3, No.1, (2022), hlm. 15.

ketentuan yang berlaku. Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak antara para pihak. Keberadaan akta ini sangat penting karena menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Tanpa adanya akta yang sah, peralihan hak tidak dapat didaftarkan dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang menerima hak.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah memiliki tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak yang baru. Melalui pendaftaran, data fisik dan data yuridis tanah diperbarui dalam buku tanah dan sertipikat, sehingga status kepemilikan tercatat secara resmi oleh negara. Sistem ini juga mendukung asas publisitas dalam hukum pertanahan, yaitu bahwa setiap orang dapat mengetahui status hukum suatu bidang tanah melalui data yang tercatat. Dengan demikian, pendaftaran tidak hanya melindungi pemegang hak baru, tetapi juga mencegah terjadinya sengketa akibat adanya klaim ganda atau peralihan yang tidak sah.

Selain itu, peralihan hak atas tanah juga berkaitan erat dengan kewajiban administratif dan fiskal yang harus dipenuhi oleh para pihak. Dalam proses jual beli, misalnya, terdapat kewajiban pembayaran pajak dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemenuhan kewajiban ini menjadi bagian dari prosedur yang harus dilalui sebelum peralihan dapat didaftarkan. Hal ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah tidak hanya berdimensi keperdataan, tetapi juga memiliki aspek administratif dan keuangan negara yang harus diperhatikan.

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah merupakan rangkaian proses hukum yang melibatkan para pihak, pejabat umum, serta lembaga negara dalam satu sistem yang terintegrasi. Pengaturan yang rinci melalui UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan upaya negara untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan sekaligus menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat. Seluruh tahapan tersebut menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara transparan, sah, dan tercatat, agar tujuan utama hukum agraria yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dapat terwujud.

Secara umum, peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu karena perbuatan hukum dan peralihan karena peristiwa hukum. Peralihan karena perbuatan hukum terjadi karena adanya kehendak para pihak yang dinyatakan dalam suatu perbuatan hukum yang sah, antara lain¹⁴ :

a) Jual beli

Jual beli tanah merupakan bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi dalam praktik hukum pertanahan. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan. Dalam hukum pertanahan nasional, jual beli tanah harus memenuhi asas terang dan tunai. Asas terang berarti bahwa perbuatan hukum jual beli dilakukan secara terbuka di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

¹⁴ Romi Ardiansyah, Imam Asmarudin, Tiyas Vika Widyastuti, Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Jurnal Pancasakati Law, Vol. 1, No. 2 (2023), hlm. 270.

sedangkan asas tunai berarti bahwa pembayaran harga tanah dilakukan secara lunas pada saat perbuatan hukum tersebut dilakukan.

Pelaksanaan jual beli tanah harus dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum. Selain itu, para pihak juga wajib memenuhi kewajiban administratif, seperti pembayaran pajak yang berkaitan dengan peralihan hak, yaitu Pajak Penghasilan (PPH) bagi penjual dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli.

Jual beli tanah merupakan bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi dalam praktik hukum pertanahan dan menjadi mekanisme utama perpindahan kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan yang disepakati para pihak. Dalam hukum pertanahan nasional, pelaksanaan jual beli tanah harus memenuhi asas terang dan tunai sebagai prinsip dasar yang bersumber dari hukum adat.

Asas terang berarti bahwa perbuatan hukum jual beli dilakukan secara terbuka dan tidak tersembunyi, yakni di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang, sedangkan asas tunai berarti bahwa pembayaran harga tanah dilakukan secara lunas pada saat perbuatan hukum tersebut dilaksanakan sehingga tidak menimbulkan hubungan utang-piutang di kemudian hari.

Pelaksanaan jual beli tanah wajib dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai alat bukti otentik bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah secara sah menurut hukum. Akta tersebut menjadi dasar untuk proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan agar data kepemilikan tanah diperbarui dan memperoleh kepastian hukum.

Selain itu, para pihak juga harus memenuhi berbagai kewajiban administratif yang melekat pada transaksi tersebut, termasuk pembayaran pajak yang berkaitan dengan peralihan hak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang menjadi kewajiban penjual serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban pembeli. Pemenuhan seluruh prosedur tersebut menunjukkan bahwa jual beli tanah tidak hanya merupakan kesepakatan keperdataan antara para pihak, tetapi juga bagian dari sistem administrasi pertanahan nasional yang diatur secara ketat oleh peraturan perundang-undangan.

b) Tukar menukar

Tukar menukar merupakan perbuatan hukum di mana para pihak saling menyerahkan hak atas tanah sebagai pengganti tanah yang diterima. Dalam tukar menukar, masing-masing pihak bertindak sebagai pemberi dan penerima hak secara bersamaan. Peralihan hak atas tanah melalui tukar menukar sering dilakukan untuk menyesuaikan kebutuhan pemanfaatan tanah melalui tukar menukar sering dilakukan untuk menyesuaikan kebutuhan pemanfaatan tanah atau kepentingan tertentu, baik antar

individu maupun antara individu dengan badan hukum¹⁵.

Sama halnya dengan jual beli, tukar menukar tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan. Akta tukar menukar menjadi bukti sah terjadinya peralihan hak atas tanah dari masing-masing pihak. Dalam hal nilai tanah yang dipertukarkan tidak seimbang, dapat disertai dengan pembayaran sejumlah uang sebagai kompensasi.

Tukar menukar merupakan perbuatan hukum di mana para pihak saling menyerahkan hak atas tanah sebagai pengganti tanah yang diterima, sehingga terjadi peralihan hak secara timbal balik. Dalam tukar menukar, masing-masing pihak pada saat yang sama berkedudukan sebagai pemberi sekaligus penerima hak, karena kedua belah pihak menyerahkan dan memperoleh hak atas tanah secara bersamaan.

Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme ini sering dilakukan untuk menyesuaikan kebutuhan pemanfaatan tanah, penataan lokasi, atau kepentingan tertentu, baik yang dilakukan antar individu maupun antara individu dengan badan hukum. Dengan demikian, tukar menukar menjadi salah satu cara yang sah untuk menata kembali penguasaan tanah agar lebih efektif dan sesuai dengan tujuan penggunaan masing-masing pihak.

Sama halnya dengan jual beli, tukar menukar tanah harus dilaksanakan berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, yaitu dibuatkan akta oleh

¹⁵ Sindi Yulianti, Intan Baiduri, Analisis Yuridis Terhadap Tukar-menukar (Barter) Tanah Melalui Perjanjian di bawah Tangan Tanpa Dilengkapi Alas Hak, Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora, Vol. 2, No. 4 (2022), hlm. 446.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya didaftarkan di kantor pertanahan. Akta tukar menukar berfungsi sebagai alat bukti otentik yang menyatakan telah terjadinya peralihan hak atas tanah dari masing-masing pihak secara sah. Pendaftaran tersebut bertujuan memperbarui data kepemilikan dalam administrasi pertanahan sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Dalam praktiknya, apabila nilai tanah yang dipertukarkan tidak seimbang, transaksi tukar menukar dapat disertai dengan pembayaran sejumlah uang sebagai kompensasi untuk menutup selisih nilai, tanpa mengubah sifat dasarnya sebagai perbuatan hukum tukar menukar.

c) Hibah

Hibah merupakan perbuatan hukum sepihak yang dilakukan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah secara Cuma-Cuma dan tanpa adanya imbalan. Hibah dilakukan atas dasar kehendak babas pemberi hibah dan tidak dapat ditarik kembali, kecuali dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang. Hibah atas tanah biasanya dilakukan dalam hubungan kekeluargaan, seperti hibah dari orang tua kepada anak.

Dalam hukum pertanahan, hibah atas tanah harus dilakukan dengan akta hibah yang dibuat oleh PPAT. Akta hibah menjadi syarat formil sahnya peralihan hak atas tanah. Selain itu, hibah hanya dapat dilakukan atas tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat, guna menjamin kepastian hukum mengenai status tanah yang dihibahkan.

Hibah merupakan perbuatan hukum sepihak yang dilakukan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma dan tanpa adanya imbalan apa pun. Perbuatan ini dilandasi oleh kehendak bebas pemberi hibah sebagai bentuk pemberian sukarela, sehingga tidak didasarkan pada perjanjian timbal balik. Pada prinsipnya, hibah tidak dapat ditarik kembali setelah dilaksanakan, kecuali dalam keadaan tertentu yang secara tegas ditentukan oleh undang-undang. Dalam praktik, hibah atas tanah sering terjadi dalam lingkungan kekeluargaan, misalnya pemberian dari orang tua kepada anak, sebagai wujud pengalihan hak yang didasari hubungan pribadi dan kepercayaan.

Dalam hukum pertanahan, pelaksanaan hibah atas tanah wajib memenuhi ketentuan formil agar memiliki kekuatan hukum yang sah, yaitu dibuat dengan akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta hibah tersebut menjadi alat bukti otentik sekaligus syarat formil terjadinya peralihan hak atas tanah dari pemberi kepada penerima hibah. Selanjutnya, peralihan tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan untuk memperbarui data kepemilikan dan memberikan kepastian hukum. Hibah pada umumnya hanya dapat dilakukan atas tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat, sehingga status hukum tanah yang dihibahkan jelas dan terlindungi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kemudian ada peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum, yaitu bukan karena kehendak para pihak, melainkan karena suatu keadaan yang ditentukan oleh hukum, yaitu :

a) Pewarisan

Pewarisan merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang terjadi karena suatu peristiwa hukum, yaitu meninggalnya pemegang hak atas tanah¹⁶. Berbeda dengan peralihan hak karena perbuatan hukum, pewarisan tidak memerlukan adanya kesepakatan para pihak, melainkan terjadi secara otomatis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan meninggalnya pemegang hak, maka hak atas tanah yang dimilikinya beralih kepada ahli waris yang sah.

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tunduk pada ketentuan hukum waris, yang di Indonesia bersifat pluralistik. Hukum waris yang berlaku dapat berupa hukum waris adat, hukum waris islam, atau hukum waris perdata, tergantung pada subjek hukum yang bersangkutan. Penentuan ahli waris dan bagian masing-masing ahli waris harus dilakukan sesuai dengan sistem hukum waris yang dianut oleh pewaris.

Secara yuridis, peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi sejak saat meninggalnya pewaris. Namun demikian, agar peralihan tersebut memperoleh kepastian dan perlindungan hukum, ahli waris wajib melakukan pendaftaran hukum, ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan. Kewajiban pendaftaran ini bertujuan untuk mencatat perubahan subjek hak dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat atas nama ahli waris.

¹⁶ Christiana Sri Murni, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6, No. 2 (2020), hlm. 132.

Dengan demikian, meskipun peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi secara otomatis menurut hukum, kewajiban pendaftaran tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rangka menjamin tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi para ahli waris.

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 melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Pembuatan akta wajib dihadiri oleh para pihak oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai dalam perbuatan hukum itu.

Akta PPAT merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah, maka PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum, dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar -daftar yang ada dikantor pertanahan. Dalam waktu tujuh hari kerja saja akta PPAT ditandatangani, maka PPAT yang bersangkutan wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, wajib didaftarkan secara tertulis kepada para pihak yang bersangkutan. Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada kantor pertanahan.

C. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan atau pemindahan hak adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Menurut Harsono jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual¹⁷. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah.

Permasalahan pertanahan yang sering terjadi saat ini mengenai kepastian hukum hak atas tanah¹⁸. Pelaksanaan pendaftaran peralihan sumber hak milik atas tanah dengan cara jual beli inilah diatur dalam UUPA yaitu setiap di atas peralihan hak milik atas tanah wajib selalu didaftarkan pada Kantor Pertanahan itu jika setempat. Pendaftaran pemindahan atau menjadi peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak *onomis* ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah punyai tersebut telah dilakukannya jual beli.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik*

¹⁷ Waskito Hadi Arwono, *Penyelenggara Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 3.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 58.

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 dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”¹⁹.

Dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah tentunya memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP) yang dapat dilihat pada PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 yang menyebutkan “*persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini*”.

Peralihan atau pemindahan hak merupakan suatu peristiwa hukum yang menyebabkan hak atas tanah berpindah dari seseorang atau badan hukum kepada pihak lain, sehingga menunjukkan adanya perbuatan hukum yang secara sengaja dilakukan untuk memindahkan hak tersebut. Tindakan ini menimbulkan akibat hukum berupa beralihnya hak dan kewajiban yang melekat pada tanah kepada pemegang hak yang baru. Menurut Harsono, jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik atas tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat yang sama pembeli menyerahkan harga kepada penjual. Agar tercipta kepastian dan ketertiban hukum, peralihan tersebut harus memenuhi persyaratan formil, antara lain adanya bukti kepemilikan tanah yang sah serta dipenuhinya prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-

¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

undangan.

Permasalahan pertanahan yang sering muncul berkaitan dengan kepastian hukum hak atas tanah, terutama ketika peralihan tidak didaftarkan secara resmi. Oleh karena itu, UUPA menegaskan bahwa setiap peralihan hak milik atas tanah, termasuk melalui jual beli, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar data kepemilikan tanah tercatat secara resmi dan dapat diketahui oleh pihak ketiga, sehingga mencegah terjadinya sengketa atau klaim ganda atas bidang tanah yang sama. Dengan adanya pendaftaran, sistem pertanahan menerapkan asas publisitas yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak baru.

Ketentuan lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah, terdapat Standar Operasional Prosedur (SOP) yang diatur dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010, yang mengatur persyaratan dokumen pertanahan yang harus dipenuhi pemohon sebagaimana tercantum dalam lampiran peraturan tersebut. Ketentuan ini menunjukkan bahwa proses peralihan hak atas tanah merupakan rangkaian prosedur administratif dan yuridis yang harus dipenuhi secara tertib untuk menjamin kepastian hukum.

Adapun prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan yaitu :

1. Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah.

Setiap hak atas tanah termasuk perubahan dan juga peralihan serta pembebanannya harus didaftarkan. Salah satu dasar hukum dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa *“hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA”*. Maka dari itu setiap pemegang hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana diatur dalam UUPA. Sesuai dengan bunyi Pasal 19 Ayat 1 UUPA bahwa *“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*.

Setiap hak atas tanah, termasuk setiap perubahan, peralihan, maupun pembebanannya dengan hak lain, wajib didaftarkan sebagai bagian dari sistem administrasi pertanahan nasional. Ketentuan ini memiliki dasar hukum yang tegas dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA. Dengan adanya kewajiban tersebut, setiap pemegang hak atas tanah dituntut untuk menertibkan status hukum tanahnya melalui mekanisme pendaftaran agar keberadaan haknya memperoleh pengakuan dan perlindungan secara hukum. Pendaftaran ini tidak hanya penting

bagi pemegang hak, tetapi juga bagi pihak lain yang berkepentingan untuk mengetahui status hukum suatu bidang tanah.

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Melalui sistem ini, negara berperan aktif dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan, sehingga setiap peralihan atau perubahan hak dapat tercatat secara resmi dan menghindarkan terjadinya sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, pendaftaran tanah merupakan instrumen utama dalam mewujudkan tertib hukum pertanahan di Indonesia.

2. Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan.

Apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuaian data pemohon. Sesuai dengan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 13 Ketentuan Peralihan yang menyebutkan *“pada saat berlakunya peraturan ini, permohonan pelayanan pertanahan yang telah diterima lengkap, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum ditetapkannya peraturan ini”*.

Apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang sebagai bagian dari

tahapan administratif dalam proses pelayanan pertanahan. Pengecekan ini bertujuan untuk memastikan kelengkapan dokumen serta kesesuaian data fisik dan data yuridis pemohon dengan dokumen pendukung yang diajukan, sehingga dapat menghindari kesalahan, ketidaksesuaian, atau potensi sengketa di kemudian hari. Proses verifikasi tersebut juga merupakan bentuk kehati-hatian administrasi guna menjamin kepastian hukum atas permohonan yang diajukan.

Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, khususnya Pasal 13 Ketentuan Peralihan, yang menyatakan bahwa pada saat peraturan ini mulai berlaku, permohonan pelayanan pertanahan yang telah diterima secara lengkap tetap dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku sebelum ditetapkan peraturan tersebut, sehingga terdapat kepastian dalam penerapan prosedur terhadap permohonan yang sedang diproses.

3. Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Sesuai dengan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan “*biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*”. Mengacu pada peraturan tersebut maka sebagai pemohon diwajibkan untuk membayar biaya yang telah ditentukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah

Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional.

Sesuai dengan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan bahwa biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c merupakan biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka setiap pemohon layanan pertanahan memiliki kewajiban untuk membayar biaya tersebut sebagai bagian dari prosedur administrasi.

Kewajiban pembayaran ini bukan bersifat sukarela, melainkan telah ditentukan secara resmi dalam ketentuan hukum yang mengatur PNBPN di lingkungan pertanahan. Mengacu pada ketentuan tersebut, besaran biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sehingga terdapat standar tarif yang jelas, seragam, dan memiliki dasar hukum dalam pelaksanaan pelayanan pertanahan.

4. Proses Pengerjaan, Pencatatan, dan Persuratan dengan jangka waktu 7 sampai 20 hari.

Dalam proses ini pelaksanaan balik nama sertifikat hak milim atas tanah memakan waktu sekitar 7 sampai 20 hari pengerjaan, dihitung mulai berkas diterima untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan berlaku pada saat hari kerja. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut PERKABAN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP), yaitu:

- 1) Waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf d adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan.
- 2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasar hari kerja.

5. Penerbitan Sertifikat.

Sertifikat merupakan surat keterangan yang dibuat atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan *“sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat 1”*.

Sertifikat tanah merupakan hak yang harus diperoleh para pemegang hak atas tanah karena pemegang hak atas tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum, sehingga mereka akan terhindar dari segala permasalahan sengketa tanah. Selanjutnya, hak atas tanah kepemilikan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat setelah nama pemegang hak lama diganti dengan nama pemegang hak baru.