

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hasil Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu yang dipakai dalam penelitian dibawah ini adalah sebagai berikut:

No.	Nama Penulis	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Kesimpulan
1.	Agunda Ultifia Saputri	Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat Studi di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat di Kecamatan Kertosono? 2. Bagaimana peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat dalam perspektif Hukum Islam? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di Kecamatan Kertosono masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi di hadapan Perangkat Desa bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk biaya uang jasa yang harus dikeluarkan oleh pembeli tanah tidak boleh lebih dari 1% baik untuk PPAT maupun saksi. 2. Peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat menurut perspektif Hukum Positif, dalam status kepemilikan tanah yang belum bersertipikat atau status kepemilikannya saat ini petok D, masih diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Makadari itu dikarenakan masyarakat khususnya di Perdesaan yang majemuk, sehingga masih diberlakukan seperti itu yang berlandaskan dengan kearifan lokal dan asal usul desa. Peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat menurut perspektif Hukum

				<p>Islam, dalam Islam jual beli itu dibolehkan namun tentu harus memenuhi rukun dan syarat dalam Islam. hal ini berdasarkan HR. Abu Dawud dan Tirmidzi “Jangan engkau jual barang yang bukan milikmu”. Untuk memastikan bahwa jual beli tanah dilakukan sesuai dengan kontrak jual beli, harus ada bukti kepemilikan yang sah.</p>
2.	Sri Wahyuni Ananda	<p>Tinjauan Yuridis Mengenai Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Studi di Kantor Notaris Agustina Chairiza S.H., M.Kn</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana cara mengubah sertifikat tanah karena warisan? 2. Kesulitan apa yang timbul ketika mengubah nama pada sertifikat hak milik karena warisan? 3. Ketiga, bagaimana masalah perubahan nama akibat warisan dapat diselesaikan? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beberapa dokumen harus diisi dan kemudian diberikan kepada Notaris untuk mengalihkan nama sertifikat hak milik atas tanah warisan. Diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik atas nama orang tua ahli waris yang asli, Akta Kematian orang tua, Fotokopi KTP masing-masing ahli waris, dan Fotokopi Kartu Keluarga Ahli Waris.. 2. Hambatan yang dihadapi saat proses balik nama datang dari Ahli waris sendiri, Misalnya, ketika ada keluarga besar ahli waris dan setidaknya salah satu dari mereka sekarang tidak ada di daerah tersebut. Surat-surat yang akan diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional juga telah diverifikasi kelengkapannya secara

				<p>menyeluruh untuk memastikan tidak ada kesalahan. Jika file rusak, akan memakan waktu lebih lama untuk kembali.</p> <p>3. Karena memberikan kepastian dan kejelasan hukum tentang status harta warisan yang masih ada, khususnya sebagai hak yang dijamin oleh ahli waris, maka segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah dalam hal pewarisan merupakan jawaban atas hambatan masyarakat.</p>
--	--	--	--	--

Berdasarkan tabel hasil penelitian terdahulu di atas, Persamaan dan Perbedaan dengan penelitian penulis sebagai berikut :

1. Persamaan penelitian terdahulu yang pertama dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu memiliki tema yang sama membahas mengenai peralihan hak atas tanah, kemudian perbedaannya yaitu dari pembahasan penelitian terdahulu membahas tentang peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat dalam perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam, sedangkan penulis membahas mengenai tinjauan yuridis proses peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak dan dalam Putusan No.77Pdt.G2020/PN.Pwt.
2. Persamaan penelitian terdahulu yang kedua dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu sama membahas tentang tanah yang belum bersertipikat, kemudian perbedaannya yaitu dari pembahasan penelitian terdahulu membahas tentang hambatan yang dihadapi saat proses balik nama akibat

pewarisan dan solusi atas hambatan tersebut, sedangkan penulis membahas tentang bagaimana kepastian hukum dari proses peraihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak dalam putusan No.77/Pdt.G/2020/PN.Pwt.

B. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Teori Kepastian Hukum, suatu teori (keadaan) yang pasti, syarat-syarat dan keadaan-keadaan, hukum kehilangan maknanya manakala ia tidak dapat lagi dipergunakan sebagai standar tingkah laku bagi setiap orang. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum, atau pengejaran keadilan.¹⁴

Ubi Jus Incertum Ibi Jus Nullum, dimana tidak ada Kepastian Hukum, disitu tidak ada hukum. Dengan adanya Kepastian Hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian Hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada Kepastian Hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku dan peraturan yang memajukan keadilan harus sungguh – sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Bentuk nyata dari Kepastian Hukum adalah pelaksanaan terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang.¹⁵

Menurut Sudikno Mertosumo, Kepastian Hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya yang dapat dilaksanakan. Sehingga masyarakat dapat memastikan

¹⁴ Asikin Zainal, 2012 *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, hlm. 2

¹⁵ Sajipto Raharjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 277

bahwa hukum dilaksanakan.¹⁶ Menurut Gustav Radbruch Kepastian Hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas dan teratur tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan – keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat, karena kepastian hukum merupakan aturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti dan mengatur secara jelas dan logis.¹⁷

Kepastian hukum juga dapat dilihat sebagai sesuatu yang dapat ditegakkan oleh hukum dengan menggunakan benda-benda nyata yang dapat diamati. Kepastian hukum memastikan bahwa hukum dapat dilaksanakan dan bahwa mereka yang secara hukum berhak atas hak-hak tertentu dapat menggunakan hak-hak tersebut agar keputusan dapat diberlakukan. Kepastian hukum melindungi orang dari perilaku sewenang-wenang dan dapat dibenarkan, sehingga mereka dapat menerima apa yang diharapkan.¹⁸

2. Teori Keadilan

Keadilan memiliki kata baku yaitu adil, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan beralaskan norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan.

Hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 160

¹⁷ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta: Gunung Agung, hlm. 95

¹⁸ Satjipto Rahardjo, 1986, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, hlm. 85

masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹⁹

Kata adil dan keadilan (*just and justice*) berkait erat dengan pengertian tentang setara dan kesetaraan (*equal and equality*), seimbangan dan keseimbangan (*equilibrium*), wajar dan kewajaran (*proportional*), setimbang atau kesetimbangan (*balance*), sebanding dan kesebandingan. Dalam penegakan hukum jika alat yang dipakai sudah tidak benar maka hasilnya pasti salah. Oleh sebab itu, penegakan hukum tidak hanya bertumpu pada kepastian hukum semata yang dikejar melainkan tetap mengutamakan keadilan dan kemanfaatan.²⁰

Gagasan Plato tentang keadilan, yang menekankan keharmonisan atau keselarasan, adalah asal mula konsep tersebut. Keadilan, dalam pandangan Platon, tidak ada hubungannya dengan surat hukum. Menurutnya, landasan kerukunan sosial dibangun dan ditopang oleh aturan hukum. Menurut Plato, keadilan berkembang ketika ada reformasi yang menyediakan lingkungan yang kondusif bagi banyak elemen yang bersatu membentuk masyarakat. Ketika setiap orang berkontribusi pada keberhasilan kelompok berdasarkan kemampuannya sendiri, kelompok tersebut telah mencapai keadilan. Bagi Platon, solusi terbaik untuk situasi yang perlu diatur adalah hukum yang memaksa subjeknya untuk berubah agar mencerminkan rasa keadilan hukum dan menjadi warga negara yang layak dari negara yang ideal.²¹

Menurut John Rawls keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar. Suatu perbuatan dikatakan adil apabila telah mampu memberikan hak–

¹⁹ M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 85

²⁰ Amran Suadi, 2019, *Filsafat Hukum Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 107

²¹ Bahder Johan Nasution, 2014, “Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern”, *Yustisia*, Vol. 3 No. 2, hlm. 120

hak atau jaminan keadilan kepada orang lain sebagaimana mestinya. Keadilan memberikan kepada masing – masing orang apa yang menjadi bagianya yang diutamakan adalah hak dari seseorang.²²

C. Kerangka Konseptual

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak istimewa yang memungkinkan pemegangnya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari properti yang mereka klaim sebagai milik mereka. Sedangkan kata kerja “memanfaatkan” mengisyaratkan bahwa hak atas tanah adalah untuk penggunaan non-konstruksi, seperti untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan, kata “penggunaan” menyiratkan bahwa hak atas tanah adalah untuk kepentingan membangun bangunan.²³

Hak pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu benda atau prestasi, sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya. 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.²⁴ Ketentuan hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang – Undang Pokok - Pokok Agraria, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya macam - macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikandan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri – sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum lainnya”

Boedi Harsono berpendapat bahwa pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan

²² John Rawls, 1999, *A Theory of Justice*, OUP, Oxford: Revised Edition, Page.19

²³ K. Wantjik Saleh, 1979, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 15

²⁴ Muhammad Yamin, 2004, *Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press, hlm. 26

yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Dan penguasaan secara yuridis dapat memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik.²⁵

Pasal 16 Undang-Undang pokok-pokok Agraria menjelaskan terdapat delapan jenis. Di antara jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat 1 adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka lahan, dan
- g. Hak pemungutan hasil hutan.

Pasal 53 mengacu pada hak-hak tersebut di atas, serta hak-hak yang akan ditentukan menurut undang-undang dan hak-hak yang hanya akan berlaku sementara.

2. Hak Milik

Hak untuk menggunakan suatu barang dengan bebas dan dengan maksud untuk dimiliki, sepanjang pemakaian itu tidak melanggar hak orang lain atau melanggar suatu undang-undang atau norma umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang mempunyai kekuasaan untuk memutuskan.

²⁵ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan dan Isi Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 28

dibebaskan dari itu.²⁶

Dalam hal ini, hak milik seseorang adalah hak terkuat dan terlengkap yang mungkin dimilikinya atas tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA, yaitu sebagai berikut:

- a. Turun-temurun, artinya hak milik atas tanah dapat diteruskan oleh ahli waris pemilik setelah pemilik meninggal dunia atau selama pemilik masih hidup.
- b. Hak atas tanah yang terkuat adalah hak yang tidak memiliki batas waktu, dapat dengan mudah dilindungi dari campur tangan pihak luar, dan tidak dapat dicabut begitu saja, menjadikannya lebih kuat daripada jenis hak atas tanah lainnya.
- c. Terpenuhi, yang berarti bahwa penguasaan sebidang tanah memberikan kepada pemiliknya suatu derajat penguasaan yang paling besar terhadap hak-hak atas tanah lainnya, bahwa ia dapat bertindak sebagai induk dari hak-hak atas tanah lainnya, bahwa ia tidak tunduk pada hak-hak atas tanah lainnya, dan bahwa hak tersebut dapat digunakan secara lebih luas daripada hak atas tanah lainnya.²⁷

Dalam menggunakan Hak Milik atas Tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya.²⁸ Subjek berasal dari hak milik ditegaskan pada Pasal 21 Undang-Undang pokok Agraria, yaitu Pemerintah Indonesia

²⁶ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 1

²⁷ *Ibid*, hlm. 82

²⁸ Triana Rejekiingsih, 2016, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum", *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2

hanya menguasai badan hukum dan warga negara Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 mengatur tentang penunjukan badan hukum yang dapat memiliki tanah sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Ini termasuk bank negara, koperasi pertanian, organisasi keagamaan, dan organisasi masyarakat. Pasal 27 UU Pokok Agraria menyatakan bahwa jika hak atas tanah dicabut sesuai dengan Pasal 8, maka tanah tersebut adalah milik Negara.

1. Akibat penyerahan sukarela pemilik
2. Karena ditinggalkan.
3. Akibat ketentuan Pasal 21 Ayat 3, khususnya karena subjek hak tidak sesuai dengan kriteria untuk memperoleh hak milik atas tanah, dan Pasal 26 Ayat 2, khususnya: karena peralihan hak yang menyebabkan tanah beralih kepada pihak lain tidak memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak milik atas tanah.

3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa dan karena pewarisan.²⁹ Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang peralihan hak atas tanah, yang menyatakan bahwa :

²⁹ Nur Hayati, 2016, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta: *Lex Journalica*, Vol. 13 No. 3, hlm. 3

“Kecuali untuk peralihan hak melalui pelelangan, diperlukan suatu akta yang dibuat oleh pejabat PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mendaftarkan setiap peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan-satuan rumah yang dilakukan dengan cara jual beli, barter, hibah, penghasilan kepada perusahaan, atau perbuatan hukum lainnya yang mengalihkan hak.”

Pasal 22 Ayat (2) UUPA mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, yang menyatakan bahwa hak milik dapat dialihkan dan dialihkan kepada pihak ketiga. dapat diringkas sebagai berikut:

- a. Peralihan yang dimaksud adalah peralihan secara sah hak milik pemilik tanah semula kepada pihak ketiga. Selama ahli waris memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak milik, hak milik pemilik tanah berpindah kepada mereka pada saat dia meninggal.
- b. Dalam konteks ini, "berpindah" mengacu pada proses hukum di mana satu orang atau entitas memperoleh hak atas properti nyata dari yang lain. Akta yang dibuat oleh dan diajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membuktikan peralihan hak milik atas tanah sebagai akibat dari peralihan atau peralihan hak tersebut.³⁰

4. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan

³⁰ Sahat H.M.T Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi: Pustaka Sutra, hlm. 41

satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda buktihaknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³¹ Boedi Harsono menyebutkan bahwa Pendaftaran tanah adalah suaturangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data mengenai tanah-tanah yang ada wilayah tertentu.³²

Tujuan dari adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai berikut:

1. Manfaat utama pendaftaran adalah memberikan bukti nyata kepemilikan tanah, apartemen, dan hak-hak lain kepada pemiliknya masing-masing, memberi mereka kepastian dan perlindungan hukum.
2. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar mereka dapat secara praktis menggunakan dan menerima data yang diharapkan dalam melakukan kegiatan hukum yang menyangkut wilayah dan satuan-satuan yang terdaftar.
3. Untuk mencapai tujuannya pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan cara yang mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan.³³

5. Sertipikat Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertipikat adalah surat tanda buktihak

³¹ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arloka, hlm. 104

³² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, hlm. 72

³³ Effendi Perangin Angin, *Op. Cit*, hlm. 6

atas tanah dan bangunan, sertipikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor pertanahan masing – masing wilayah. Sehingga sertipikat hak atas tanah menjadi sangat penting, karena belum lengkap bila penguasaan atas tanah belum disertai bukti kepemilikan berupa sertipikat.³⁴

Sertipikat dinyatakan menjadi bukti yang kuat sebab pada sertipikat ditulis tentang pejabat yang ditunjuk (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah) mengisi jenis-jenis hak, pemegang hak, keterangan-keterangan fisik tanah, beban-beban atas tanah, dan kejadian-kejadian hukum yang penting berkaitan dengan penggunaan sebidang tanah tertentu, lalu apa dapat dibaca pada sertifikat harus diambil sebagai akurat.³⁵

Tujuan utama sertifikat adalah sebagai bukti kepemilikan tanah, siapa pun dapat menggunakan sertifikat untuk mengklaim kepemilikan selama namanya tercantum di atasnya. Sertipikat adalah surat bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai fakta fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah. yang tertera di dalamnya, sepanjang keterangan yang dimuat dalam surat ukur dan buku hak atas tanah itu sesuai dengan keterangan yang dimuat dalam surat ukur dan buku hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan memastikan bahwa tidak ada hak seseorang yang dilanggar, dan memberikan kejelasan hukum.³⁶

³⁴ *Ibid*, hlm. 118

³⁵ Anonim, 2018, *Tujuan Pendaftaran Tanah*, diunduh dari https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah

³⁶ *Ibid*, hlm. 377

6. Kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Hal ini dilanjutkan dengan terbitnya Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyatakan bahwa:

“Sertifikat adalah surat yang membuktikan hak-hak tertentu; itu berfungsi sebagai bukti kuat dari informasi nyata dan hukum. keterangan fisik dan hukum yang dicantumkan di dalamnya sesuai dengan yang tercatat dalam surat ukur dan buku ukur hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan, memastikan bahwa tidak ada hak seseorang yang dilanggar, dan memberikan kejelasan hukum.³⁷

Peran utama PPAT dalam memfasilitasi pelaksanaan pendaftaran tanah, menurut Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, melakukan berbagai kegiatan pendaftaran tanah, termasuk pembuatan akta sebagai bukti tindakan hukum tertentu yang dilakukan sehubungan dengan hak atas tanah. atau hak kepemilikan tanah. Sebagai konsekuensi dari proses pengadilan ini, perubahan data pendaftaran tanah akan dicatat dengan menggunakan dokumen-dokumen ini.

Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 mengatur tentang kewenangan yang diberikan kepada PPAT yaitu membuat akta-akta yang sah untuk semua perbuatan hukum yang berada di wilayah kerjanya.³⁸ Akte perdagangan, hibah, masuknya perusahaan, pembagian hak bersama, hak guna bangunan, hak pakai hasil, dan hak tanggungan adalah contoh akta otentik yang menjadi dasar PPAT. Menurut wilayah kerjanya yang meliputi letak tanah yang bersangkutan, akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti telah

³⁷ Arifin Saleh, Tan Kamello, 2014, Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT di Kota Binjai, *Jurnal Mercatoria*, Vol. 7 No. 1, hlm. 5

³⁸ Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016, Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi akta sengketa, *Acta Comitatus*, Vol. 1 No. 1, hlm. 83

diadakannya perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan sebagai dasar pendaftaran perubahan data tanah pada BPN Kabupaten/Kota. kantor.³⁹

Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang memberikan atau mengalihkan kewenangan pemerintah kepada Badan Pertanahan Nasional untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan sektor, menekankan kewenangan PPAT dalam melakukan pendaftaran tanah.⁴⁰

7. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Acara Perdata

Berawal dari tahun 1997 Penggugat pernah membeli sebidang tanah sawah dari seorang yang bernama Supiyah, dan ialah ibu dari si Tergugat. Jual beli tanah tadi dilakukan dibawah tangan dan masih berbentuk leter C atau belum ada bukti akta jual beli tanahnya. Jual beli tanah tersebut dilakukan menggunakan adanya bukti kuitansi serta bentuk surat kepemilikan yang diberikan sang ibu Penggugat masih dalam bentuk persil atas nama Supiyah. lalu tanah tersebut diberikan kepemilikannya pada Penggugat untuk dikerjakan serta dikelola dengan sebaik-baiknya, tetapi sebelum dilakukan balik nama kepemilikan atas tanah sawah akibat adanya jual beli serta Ayah Penggugat meninggal dunia.

Hingga saat ini, objek sengketa tanah tersebut belum diterbitkan sertipikat hak miliknya, sebagai akibatnya demi Kepastian hukum penggugat selaku ahli waris dari Madari ingin melakukan proses balik nama kepemilikan atas

³⁹ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2021, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 No. 1, hlm. 180

⁴⁰ Ibid, hlm. 45

sengketa tanah tersebut. tetapi, tergugat selaku ahli waris dari Supiyah tidak mampu memenuhi syarat – syarat yang dibutuhkan guna melakukan proses balik nama, akibat dari perbuatan tergugat yang tidak bersedia untuk melakukan proses balik nama, penggugat merasa dirugikan serta ingin melakukan pengesahan jual beli yang sudah dilakukan oleh ayah penggugat serta ibu tergugat. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim telah menyimpulkan jual beli atas sebidang tanah sawah antara Supiyah selaku penjual serta Madari selaku pembeli sudah dinyatakan sah dan Penggugat sudah dinyatakan sebagai pemilik atas tanah tersebut, namun untuk memenuhi syarat administrasi pada rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah dibutuhkan adanya akta yang dirancang oleh PPAT yang berwenang menurut PP nomor 24 Tahun 1997. Maka diperintahkan pada Tergugat untuk mendaftarkan hak atas tanah sawah tersebut menjadi atas nama Penggugat. Oleh sebab gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada di pihak yang kalah sebagai akibatnya wajib patuh dan tunduk pada putusan.⁴¹

⁴¹ Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto No.77Pdt.G/2020/PN.Pwt

D. Kerangka Pemikiran

Latar Belakang:

Pada kalangan masyarakat Indonesia hingga saat ini belum semuanya paham perihal PPAT serta masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa sertipikat. seperti pada dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor : 77/Pdt.G/2020/PN.Pwt ayah penggugat membeli satu bidang tanah kepada ibu tergugat, jual beli tadi dilakukan dibawah tangan dan masih berbentuk leter C. lalu, sebelum melakukan proses balik nama serta penerbitan sertipikat, ayah penggugat meninggal dunia. Penggugat selaku ahli waris ingin melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Penggugat serta tergugat yang seharusnya melakukan peralihan atas tanah tersebut, tetapi Tergugat tak bersedia memenuhi syarat yang wajib dipenuhi, dan Penggugat merasa dirugikan. sesuai pertimbangan Majelis Hakim telah menyimpulkan jual beli atas sebidang tanah sawah antara Supiyah selaku penjual serta Madari selaku pembeli sudah dinyatakan sah dan Penggugat sudah dinyatakan menjadi pemilik atas tanah tersebut, tetapi untuk memenuhi syarat administrasi dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah dibutuhkan adanya akta yang dirancang oleh PPAT yang berwenang berdasarkan PP nomor 24 Tahun 1997. oleh sebab gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat berada di pihak yang kalah sebagai akibatnya wajib patuh dan tunduk pada

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum dari kasus peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat setelah meninggalnya para pihak dalam putusan Nomor :77.Pdt.g/2020/PN.Pwt?

Peraturan Perundang-Undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 77/Pdt.G/2020/Pn.Pwt

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan ialah metode Yuridis Normatif serta Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Teknik Deskriptif.

Landasan Teori:

1. Teori Kepastian Hukum
2. Teori Keadilan
3. Hak Atas Tanah
4. Hak Milik
5. Peralihan Hak Milik atasTanah
6. Pendaftaran Tanah
7. Sertifikat Tanah
8. PPAT
9. Putusan Pengadilan

KESIMPULAN

KESIMPULAN