**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**DALAM OBJEK SENGKETA**

**S K R I P S I**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S1**

# Program Studi Ilmu Hukum



Oleh:

**MOHAMMAD ABDUL HAKIM AMRULLOH**

**212374201018**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS DARUL ‘ULUM**

**JOMBANG**

**2025**

# PERSETUJUAN

**SKRIPSI**

## Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa

Dipersembahkan oleh:

**MOHAMMAD ABDUL HAKIM AMRULLOH**

 **NIM : 212374201018**

Diajukan Guna Memperoleh Derajat Sarjana S-1

Pada Fakultas Hukum Universitas Darul ‘Ulum

DISETUJUI

Pembimbing Utama, Pembimbing Pendamping

Dr. H. ROMLAN, S.H., Sp.N., M.Hum MUHAMMAD AJID HUSAIN, S.H.,M.H

NIDN/NPP.8922380023 NIDN. 070902940

# PENGESAHAN

**SKRIPSI**

**Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa**

**Disusun Oleh :**

**MOHAMMAD ABDUL HAKIM AMRULLOH**

## NIM : 212374201018

Dipertahankan dihadapan Dewan Penguji

Pada tanggal 03 Agustus 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Penguji Utama :

Dr. H. ROMLAN, S.H., Sp.N., M.Hum

 NIDN/NPP.8922380023 ………………….

Anggota :

1. MUHAMMAD AJID HUSAIN,S.H.,M.H

 NIDN. 070902940 …………………..

1. RINI WINARSIH,S.H.,M.H

 NIDN.0703126405 …………………..

Jombang, 03 Agustus 2025

Dekan,

Dr. H. ROMLAN, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN/NPP.8922380023

# PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

**MOHAMMAD ABDUL HAKIM AMRULLOH**

**NIM : 212374201018**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang berjudul

## Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa

1. Skripsi ini adalah hasil Karya sendiri dan didalam Skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun. Pengambilan karya orang lain dalam Skripsi ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

1. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Darul ‘Ulum Jombang dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Demikian Pernyataan ini Penulis buat dengan sadar dan sebenar-benarnya.

 Jombang, 03 Agustus 2025 membuat pernyataan,

 MOHAMMAD ABDUL HAKIM AMRULLOH

 NIM : 212374201018

# MOTTO

“Setiap tetes keringat orang tuaku adalah ribuan langkahku untuk terus maju”

“Jangan takut santai saja, fokus sama apa yang kamu tuju, nikmatin prosesnya, rasa takut yang kamu pikir kan itu paling hanya bertahan 1-2 jam, nanti juga lewat. Jangan takut untuk mencoba semuanya, mumpung masih muda coba untuk berproses setiap harinya.”

“Tidak ada mimpi yang terlalu tinggi. Tak ada mimpi yang patut untuk

diremehkan.lambungkan setinggi yang kau inginkan dan gapailah dengan selayaknya yang

kau harapkan.”

# PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Almarhumah ibu Umi Kulsum yang sangat kucintai, kusayangi, dan yang paling berarti dalam hidupku. Semoga Allah SWT melapangkan kubur dan menempatkan ibu ditempat yang paling mulia disisi Allah SWT.

Almarhumah ayahanda Ahmad Affandi yang sangat kucintai, kusayangi, dan paling berarti dalam hidupku. Semoga Allah SWT melapangkan kubur dan menempatkan ayahanda ditempat yang paling mulia disisi Allah SWT. Saya persembahkan skripsi ini dan gelar saya untuk kedua orangtua saya, yang sudah tenang disisi Allah SWT melihat anaknya mencapai cita-cita yang mereka inginkan.

1. Untuk kakak saya Roudho Iqbal maulana al-mubarok, Luluk nayiroh, Erma fauziah terimakasih telah menyemangati adiknya selalu dan memberi kan dorongan motivasi hingga bisa ke tahap saat ini. Semoga selalu diberkahi dan diberikan kesehatan
2. Untuk teman saya yang selalu terimakasih sudah support saya, mendengarkan keluh kesahnya, selalu memberikan semangat, dukungan tiada henti dan bantuan dalam segala hal selama menyelesaikan skripsi ini.
3. Kepada rekan-rekan seperjuangan Fakultas Hukum terkhusus Kelas A yang senantiasa juga memberi dorongan semangat dan juga doa kepada Penulis.

Terakhir untuk diri sendiri Mohammad Abdul Hakim Amrulloh, sebagai Penulis dalam

skripsi ini.

# ABSTRAK

Tanah merupakan tempat bermukim manusia sekaligus menjadi sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian dan pada akhirnya tanah juga digunakan sebagai tempat pemakaman bagi orang yang meninggal. Hukum pertanahan di Indonesia di pengaruhi oleh system hukum colonial. Hal ini dikarenakan selama ratusan tahun Indonesia dijajah oleh belanda, sehingga terdapatdua jenis kepemilikan tanah, yaitu tanah hak barat dan tanah hak ulayat. Tentu saja peralihannya pun berbeda, baik dari segi jual beli, maupun cara perlindungan hokum bagi para pemilik tanah merupakan perbuatan hukum yang bertujuan umtuk mengalihkan haknya kepada orang lain secara “sah”, maka orang tersebut tidak lagi memilki hak atas tanah yang dialihkantersebut sejak pengalihan hak tersebut dilakukan. Namun, masih banyak oknum yang memanfaatkan kelemahan penegakan hukum, sehingga menyebabkan meningkatkanya sengketa tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari dari di dunia saat ini, tidak hanya karena lemahnya penegakan hokum tetapi juga karena tingginya permintaan tanah, sementara ketersediaan tanah terbatas. Sengketa tanah dapat diselesaikan melalui beberapa proses, termasuk pengadilan dan mediasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pengalihan hak atas tanah. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif. Karakteristiknya adalah deskritif analitis.

**Kata kunci** : pengalihan, hak atas tanah, objek sengketa.

# Abstract

Land is a place for human settlement as well as being a source of livelihood for those who earn a living through agriculture and ultimately land is also used as a burial place for people who die. The law regarding land in Indonesia is influenced by the colonial legal system. This is because for hundreds of years Indonesia was colonized by the Dutch, so there are two types of land ownership, namely land with western rights and land with customary rights. Of course, the transition is also different, in terms of buying and selling, as well as methods of legal protection and legal certainty for the land owners concerned. Transfer of land rights is a legal act which aims to transfer rights from one party to another party. When someone has transferred their rights (rights to land) to another person "legally" then that person no longer has rights to the land that was transferred since the transfer of rights was carried out. In this context, it can be seen that the relationship between humans and land is very close, as land is their lifeblood. However, many individuals still exploit the weakness of law enforcement, leading to an increase in land disputes. Land disputes are unavoidable in today's world, not only due to weak law enforcement but also due to the high demand for land, while the availability of land is limited. Land disputes can be resolved through several processes, including the courts and mediation. The purpose of this research is to find out the judge's considerations in deciding cases regarding the transfer of land rights. The type of research is normative juridical. This characteristic is analytical descriptive.

**Keywords**: Transfer, Land Rights, Object of Dispute.

# DAFTAR ISI

PERSETUJUAN ..................................................................................................... ii

PENGESAHAN ..................................................................................................... iii

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ................................................................ iv

MOTTO .................................................................................................................. v

PERSEMBAHAN .................................................................................................. vi

Abstrak .................................................................................................................. vii

Abstract ................................................................................................................ viii

DAFTAR ISI .......................................................................................................... ix

BAB I PENDAHULUAN ....................................................................................... 1

 1.1 Latar Belakang ........................................................................................ 1

 1.2 Rumusan Masalah ................................................................................... 4

 1.3 Tujuan Penelitian .................................................................................... 4

 1.4 Manfaat Penelitian .................................................................................. 5

 1.5 Metode Penelitian.................................................................................... 5

 1.6 Sistematika penulisan .............................................................................. 5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA ........................................................................... 10

 2.1 Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah ..................................................... 10

 2.2 Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah .................................................... 15

 2.3 Jual Beli, Tukar-Menukar Atau Hibah Ini Dalam Konsepsi

Hukum Adat ......................................................................................... 18

 2.4 Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum

Memiliki Sertifikat. ............................................................................... 27

 2.5 Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah Yang Sertifikat Ganda ................... 29

 2.6 Sengketa pertanahan.............................................................................. 30

 2.7 Uraian Hak-Hak Atas Tanah dalam pencabutan Hak Atas Tanah ........ 31

 2.8 Pembatasan Hak Atas Tanah ................................................................. 31

 2.9 Hak Tanah Menurut Hukum Adat........................................................ 34

 2.10 Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata ............................................ 35

 2.11 Faktor Penyebab Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah ......................... 36

BAB III PEMBAHASAN ..................................................................................... 39

 3.1 Pengaturan Hukum Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan

Perundang-Undangan Di Indonesia. ..................................................... 39

 3.2 Faktor penyebab terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah .. 49

 3.3 Penyelesaian Hukum terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah dan

Akibat Hukumnya ................................................................................. 51

BAB IV PENUTUP .............................................................................................. 59

 4.1 Kesimpulan ........................................................................................... 59

 4.2 Saran ...................................................................................................... 60

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai strategis dan signifikan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Dalam hukum agraria, tanah tidak hanya berfungsi sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai simbol identitas dan sumber penghidupan.Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah sering menjadi isu yang kompleks dan sensitif.peralihan hak atas tanah mencakup berbagai mekanisme, seperti jual beli, hibah, pewarisan, atau, tukar-menukar.[[1]](#footnote-1)

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah sering menjadi sumber sengketa hukum, seperti tumpang tindih sertifikat, ketidakjelasan status hukum tanah, dan pelanggaran prosedur hukum dalam peralihan hak. Misalnya, tumpang tindih sertifikat dapat terjadi akibat kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah, yang mengakibatkan dua sertifikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama. Untuk mengetahui keabsahan sertifikat yang tumpang tindih, dapat dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah[[2]](#footnote-2).

Namun, penerapan aturan-aturan tersebut dalam menyelesaikan tanah sering kali menimbulkan perdebatan di antara para pihak yang bersengketa.

Oleh karena itu, diperlukan akibat hukum untuk menganalisis bagaimana peraturan dan pelaksanaan hukum terkait peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan[[3]](#footnote-3) Hak - hak atas tanah ialah :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah.
7. Hak Memungut Hasil Hutan.
8. Hak pengelolaan lahan.
9. Hak tanggungan.
10. Wakaf

Saat ini tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah yang dipertahankan hingga akhir hayat.

Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan. Sesuai dengan Pasal 1740-1753 KUHP Perdata serat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 peralihan hak atas tanah secara pinjam pakai adalah perjanjian pinjam pakai dengan objek perjanjiannya berupa hak atas tanah.

Hukum mengenai tanah di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang tentu akan berbeda pula mengenai peralihannya, dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

UUPA menyatakan setiap hak atas tanah harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran tanah). Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Meliputi, pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, 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.

Pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 tahun 1961 menegaskan secara garis besar “Sertifikat” merupakan surat tanah bukti hak yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, terdiri atas Salinan Buku Tanah menjadi satu. Dalam suatu permasalahan tanah, Sertifikat dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan hak

atas tanah.

Sengketa Konflik agraria saat ini menunjukkan bahwa administrasi pertanahan di Indonesia membutuhkan perbaikan, agar dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Salah satu akar permasalahannya disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah itu sendiri. Maka, untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah diberikan Sertifikat. Sertifikat adalah “Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah”.[[4]](#footnote-4)

Pendaftaran tanah diakui secara luas sebagai salah satu solusi untuk mengatasi masalah kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah

sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Namun, sistem pendaftaran tanah tidak akan berfungsi dengan baik tanpa adanya kesadaran hukum masyarakat untuk partisipasi aktif dalam pendaftaran tanah. Kesadaran hukum masyarakat merujuk pada pemahaman individu dan kelompok dalam masyarakat tentang hak, kewajiban, dan tanggung jawab mereka dalam konteks hukum properti, termasuk pendaftaran tanah. Hal ini mencakup pengetahuan tentang prosedur pendaftaran tanah, pemahaman akan pentingnya kepemilikan tanah yang sah, serta kewaspadaan terhadap praktik-praktik ilegal atau penipuan yang berhubungan dengan tanah.[[5]](#footnote-5)

### 1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait peralihan hak atas tanah menurut peraturan Perundang-undangan di Indonesia?
2. Apa saja faktor penyebab terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah?
3. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap sengketa peralihan hak atas tanahdan akibat hukumnya?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan suatu target yang ingin dicapai dalam suatu penelitian sebagai suatu solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perorangan, dalam penelitian ini tujuan yang akan dicapai adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah di Indonesia.

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah.
2. Mengkaji dalam mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah dan akibat hukumnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### 1.4 Manfaat Penelitian

 Penelitian ini diharapkan yang memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur hukum agraria, khususnya mengenai peralihan hak atas tanah dan penyelesaian sengketa terkait.

1. Manfaat praktis

Penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pihak-pihak terkait, seperti notaris,pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), pengacara, dan masyarakat umum,dalam memahami sebuah proses peralihan hak atas tanah sesuai dengan hukum.

### 1.5 Metode Penelitian

#### 1.5.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian metode normatif. Metode penelitian normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisa dan meneliti bahan pustaka primer dan sekunder. pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas.

#### 1.5.2. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian ini terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peniliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya.[[6]](#footnote-6) Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

1. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (The Statute Approach)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundangan – undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas. Peraturan Perundang – Undangan yang digunakan UUD 1945, Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Serta peraturan lain yang berhubungan dengan pembahasan[[7]](#footnote-7).

1. Pendekatan Konseptual (Conseptual Approach)

Pendekatan ini dilakukan dengan melihat pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk kepada prinsip – prinsip hukum.[[8]](#footnote-8) Konsep dalam penelitian ini yaitu bagaimana cara pemasangan tanda batas atau patok dalam batas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan manfaat pemasangan tanda batas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

**1.5.3. Jenis dan Data Sumber**

Data yang digunakan penelitian ini :

## a. Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer, yakni studi kepustakaan, terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah di atas,yaitu :
	1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
	2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
	3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang diambil dari perpustakaan, guna memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu :
	1. Buku-buku yang berhubungan
	2. Makalah dari hasil penelitian lainnya

**b.** Data Sekunder

Data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah langsung melalui wawancara dan atau survei di lapangan, yang sebelumnya mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan yang dijadikan sebagai pedoman ketika wawancara di lapangan. Wawancara merupakan suatu metode data dengan melakukan komunikasi antara pewawancara dengan sumber data atau responden, komunikasi tersebut bisa dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur yaitu dengan cara menyiapkan dan Menyusun pertanyaan sebelum melakukan wawancara.

### 1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut:

Studi dokumen dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan Hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, yang dilakukan untuk memulainya yaitu dengan di awali dari studi dokumen terhadap bahan primer, lalu berlanjut pada bahan hukum sekunder dan tersier. Dalam melakukan studi dokumen bahan yang akan digunakan harus di perhatikan karena bahan tersebut sangat menentukan kepada hasil dari penelitian

### 1.6 Sistematika penulisan

Untuk memudahkan dalam penulisan ini, penulis membagi pembahasan dalam empat bab. Adapun uraian isi penulisan ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan mengenai latar belakang , rumusan masalah, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang berisi dengan gambaran umum tentang penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tinjauan pustaka yang berisi tentang teori yang digunakan dalam meneliti rumusan masalah. Tinjauan pustaka pada bab dua ini akan membahas tentang tinjauan umum terkait peralihan umum terkait peralihan hak atas tanah, tata cara peralihan hak atas tanah, jual beli, tukarmenukar, atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat.

BAB III PEMBAHASAN

berisi Hasil Penelitian Tentang Bagaimana Pengaturan Hukum Terkait

Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di

Indonesia, Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Dalam Peralihan Hak Atas

Tanah, Dan Bagaimana Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Dan Akibat Hukumnya.

BAB IV PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran dari setiap rumusan masalah

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan Hak Atas Tanah atau bangunan adalah: penjualan, tukarmenukar, perjanjian, pemindahan hak, pelepasan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah untuk melakukan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus dikenal sebagai peralihan hak atas tanah atau bangunan. Hak milik dapat diperoleh dengan (2) dua cara yaitu[[9]](#footnote-9):

1. Dengan peralihan, yang mencakup beralih dan dialihkan. Pihak yang kehilangan dalam hal ini adalah pemilik semula dari pihak lain yang menerima hak milik.
2. Hak milik sesuai dengan pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan bahwa[[10]](#footnote-10):

Hak milik menurut hukum adat yang diatur oleh peraturan pemerintah. Ini berarti hak milik tersebut, dimulai dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam wilayah masyarakat hukum adat dengan dengan izin Kepala Desa. Dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut memperoleh hak milik langsung. Sebaliknya, jika orang tersebut memanfaatkan menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam jangka waktu yang lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Proses terjadinya hak milik memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang kuat.

Hak milik yang diberikan oleh pemerintah, Yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah. Dalam ini berarti pemerintah

memberikan hak yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi hak milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik. Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.

Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut besedia untuk memindahkan haknya. Secara khusus Herman Soesangobeng mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak).

Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat. Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Pendaftaran tanah melibatkan peralihan hak atas tanah, yang merupakan tindakan hukum mengubah kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain[[11]](#footnote-11). Peralihan hak ini merupakan langkah yang diambil sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap tanah, baik mengenai subjeknya (pemegang hak) maupun objeknya (tanah), beserta status haknya. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah memerlukan tindak lanjut dengan mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor

Pertanahan setempat.[[12]](#footnote-12)

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain13.

Peralihan hak yang tidak didaftarkan menimbulkan dampak signifikan, antara lain ketiadaan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, serta keterbatasan pemegang hak baru dalam melakukan perbuatan hukum lainnya. Selain itu, tidak didaftarkan peralihan hak atas tanah berpotensi menciptakan tidak teraturan administrasi, membuka celah terjadinya permasalahan di sektor pertanahan.14

Kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah menuntut peran yang optimal dari hukum untuk memberikan rasa aman terutama kepastian mengenai hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak di mana kepastian hukum hanya dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah.

Bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi suatu keharusan bagi masyarakat untuk menjamin kepentingannya atas tanah tersebut, sehingga masyarakat harus memiliki bukti sahnya kepemilikan hak atas tanah. Bukti kepemilikan hak atas tanah dapat dilihat dari sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu. 15

Setelah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut UUPA, maka diterbitkan

13Adrian Sutedi, (2009), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar

Grafika, Hlm. 89

1. itriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo [https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201,](https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201) *Op.Cit Hal 11*
2. Andreas F. Wonte, Jemmy Sondakh, Harly Stanly Muaja (2022) ‘*’ Peranan Pejabat*

*Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah*

*Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*

*Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*’’ h. 2 hsm\_administratum,+25.+Jurnal+ANDREAS+WONTEI.pdf

suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pelengkap dari Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), khususnya pasal 19, dalam hal pendaftaran hak atas tanah, meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[[13]](#footnote-13)

Adapun kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicita-citakan UUPA mencakup tiga hal, yaitu kepastian mengenai objek hak atas tanah; kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah.17

Didalam Undang-Undang Pokok Agraria terdapat jiwa dan ketentuan yang harus lurus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku atau tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya.

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agraria.
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara

Indonesia asli dan keturunan asing.

1. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria

UUPA tidak menghendaki adanya *expoitationdei’homme par i’homme* (penghisapan manusia oleh manusia)

 Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan:

1. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
2. Sosialisme Indonesia.
3. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA.
4. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.

Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Seperti yang diketahui, setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan dihadapkan oleh pejabat yang ditunjuk oleh menteri, yaitu Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Jika hal ini tidak dilakukan di hadapan PPAT, penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihannya.

Akibatnya, satu-satunya pilihannya adalah mengulangi proses peralihan haknya di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).

Namun, metode ini bergantung pada keinginan pihak yang terlibat[[14]](#footnote-14). Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku[[15]](#footnote-15).

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuatan Akta (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan.

Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersetifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa[[16]](#footnote-16).

### 2.2 Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah

 Setiap pengalihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau cara pemindahan hak lainnya harus didaftarkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini berlaku kecuali pemindahan hak melalui lelang yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh kantor lelang yang berwenang.

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Hukum perikatan, jika diterjemahkan secara hukum adalah merupaka suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu[[17]](#footnote-17). Beberapa ahli mendifinisikan tentang perikatan, antara lain:

1. Subekti yang memberikan pengertian bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya wajib memenuhi tuntutan itu.
2. Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak dan pihak lain memiliki kewajiban atas suatu prestasi.

1. Satrio merumuskan perikatan sebagai hubungan dalam hukum kekayaan dimanadisatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban[[18]](#footnote-18).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia (Pasal 1352 KUHPerdata), kemudian Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan.

Manusia menurut hukum dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1353 KUHPerdata). Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

 Sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Selanjutnya Pasal 1458 yang berbunyi “jual beli itu di anggap telah terjadi kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”, unsur-unsur pokok (esensial) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

 Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja dan sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal tersebut sehingga bukan pada detik sebelumnya maupun sesudahnya. Kewajiban Para Pihak, hal-hal yang berhubungan dengan

perjanjian jual beli pada dasarnya meliputi kewajiban pihak penjual maupun pihak pembeli.

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemeritah Nomor 24 Tahun 1994 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintan Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.[[19]](#footnote-19)

Untuk sahnya suatu jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formal. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai atau tidak teliti dalam pembuatan akta jual beli maka akan menimbulkan akibat yang sangat fatal. Begitu pula dengan pembeli tanah harus teliti dengan status kepemilikan tanah yang akan dibelinya.[[20]](#footnote-20)

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli.

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.25

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu

keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah[[21]](#footnote-21).

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.[[22]](#footnote-22)

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya[[23]](#footnote-23)

**2.3 Jual Beli, Tukar-Menukar Atau Hibah Ini Dalam Konsepsi Hukum Adat.**

Perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai mengacu pada tindakan hukum yang jelas dan tidak membingungkan, serta dilaksanakan atau dilakukan dengan segera dan pasti, biasanya dengan pembayaran atau pelaksanaan yang langsung. Dengan kata lain, perbuatan hukum tersebut bersifat transparan dan eksekusinya tidak tertunda.

Sedangkan, yang berwenang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum ini merujuk pada pihak-pihak yang mempunyai wewenang atau otoritas untuk menyaksikan proses perbuatan hukum tersebut, seperti notaris, pejabat yang berwenang, atau saksi yang sah menurut hukum.

Pihak yang berwenang ini diperlukan untuk memberikan bukti bahwa perbuatan hukum tersebut benar-benar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh yang sering dijumpai adalah dalam pembuatan akta jual beli properti, di mana notaris bertindak sebagai pihak yang menyaksikan transaksi tersebut dan memastikan bahwa semua prosedur dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum.

Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, adapun yang menjadi syarat- syarat terjadinya peralihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut[[24]](#footnote-24):

1. Peralihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan benda tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit (failiet).Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut. Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan peralihan. Misalnya pandamer, dimana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal ini penilik yang sah dari benda itu ingkar janji atau

wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

1. Peralihan itu dilakukan secara nyata Artinya peralihan itu harus benarbenar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut kedalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut.

Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis[[25]](#footnote-25).

Yang dimaksud dengan pengalihan yuridis adalah berupa pencatatan dalam perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut dalam suatu akta yang otentik di depan para pejabat yang berwenang dan kemudian mendaftarkannya dalam register umum yang telah disediakan khusus.

Dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008 tentang pemerintah daerah, yang merupakan perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 merupakan panduan yang nyata dalam pelaksanaan otonomi daerah diwujudkan dalam kebijakan yang terukur, terarah, dan terencana oleh pemerintah pusat.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah pasal 14 sangat jelas mengatur mengenai pertanahan, sebagaimana yang disebutkan dalam yang menyatakan bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan daerah untuk Kabupaten atau kota merupakan urusan yang bersekala kabupaten atau kota tentang pelayanan pertanahan[[26]](#footnote-26).

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda diatasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan Tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (juridische levering), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT. [[27]](#footnote-27)

 Hal ini mengartikan bahwa daerah memiliki kewenangan membuat arah kebijakan daerah untuk memberikan pelayanan, peningkatan peran serta, prakasa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat.

Selanjutnya juga kebijakan nasional dibidang pertanahan saat ini, melalui kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten, kota dan provinsi, secara tegas dijelaskan bahwa sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan, dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten atau kota meliputi:

1. Pemberian izin lokasi.
2. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.
3. Penyelesaian sengketa tanah garapan.
4. Penyelesaian masalah ganti kerugian dan satuan tanah untuk pembangunan.
5. Penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugiaan tanah kelebihan tanah absentee.
6. Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat.
7. Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong.
8. Pemberian izin membuka tanah.
9. Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten atau kota.

Dalam bidang pertanahan, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 memberikan pengaturan meliputi penyelenggara kegiatan dibidang

pertanahan, dan memberikan kewenangan pengaturannya kepada pemerintah daerah propinsi maupun kabupaten atau kota.

Kewenangan yang telah dimiliki oleh daerah dengan berlakunya otonomi daerah tersebut, maka pemerintah daerah baik itu kabupaten atau kota seta desa merupakan lini pertama yang dapat melindungi hak masyarakat adat serta tanah ulayatnya.

Karena jajaran pemerintah daerah diberi kewenangan yang amat luas untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, akan tetapi tentu saja dengan benar-benar memahami dan mampu mengartikulasikan aspirasi dan kepentingan masyarakat yang berada di daerahnya tersebut.

Selain juga masyarakat hukum adat tersebut juga tidak harus tinggal diam akan tetapi juga harus turut serta mendayagunakan hak sipil dan hak politiknya dengan cara menata dan mengorganisasikan diri mereka secara nyata dan melembaga. Dengan cara inilah maka masyarakat hukum adat itu akan nampak dan akan lebih di dengar keberadaannya oleh para pengambil keputusan[[28]](#footnote-28).

 Mengenai hak-hak penguasaan atas tanah tetap berdasarkan UUPA. Adapun pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

 Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak.

Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

1. hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal Pewarisan tanpa wasiat. Menurut dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah.

Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemiliknya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan pasal 61 ayat 3 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya, atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.

Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan sebagai berikut:

* 1. Jual-Beli
	2. Hibah
	3. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan
	4. Hibah-wasiat atau *legaat*
1. Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, kecuali hibah Pemindahan hak Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak.

## 1. Jual beli

Pengertian jual beli adalah suatu perjanjian dalam pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, Berjanji dan meningkatkan diri untuk menyerahkan haknya tas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui. Yang diperjual belikan menurut kententuan hukum barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah-tanah hak Eigendom, Erfacht,opstal. Perkataan jual beli terdiri dari dua suku kata, yaitu: “jual dan beli”.

Kata “jual” menunjukan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan kata “beli” adalah adanya perbuatan membeli. Maka dalam hal ini, terjadilah peristiwa hukum jual beli. Menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela. Atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu (alat tukar yang sah).

Pada saat dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah diserahkan kepadanya.

Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya.

Menyerahkan secara yuridis berarti si penjual sudah memberikan hak atas kepemilikannya terhadap suatu barang. Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain.

Mengenai jual beli, pengaturannya dapat dilihat dalam Buku III bab ke V Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan yang rumusannya terdapat di dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi: Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya.

Untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kewajiban dari penjual adalah[[29]](#footnote-29):

1. Menyerahkan barang yang menjadi obyek jual beli dalam keadaan baik. Artinya barang yang diserahkan itu harus sesuai dengan yang dipesan oleh pembeli dan dalam keadaan baik.
2. Menanggung barang yang diserahkan. Sebagai pengertian menyerahkan barang disebutkan: “Yang diartikan menyerahkan barang adalah suatu pemindahan hak milik dan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli”.
3. Sedangkan hak dan kewajiban pihak pembeli adalah:
4. Hak pembeli: menerima barang yang dibeli sesuai dengan pesanan dalam keadaan baik dan aman tenteram.
5. Kewajiban pembeli:
6. Membayar harga barang dengan sejumlah uang sesuai dengan janji yang telah dibuat. Harga yang dimaksud merupakan harga yang wajar.
7. Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli itu, misalnya ongkos antar, biaya surat menyurat, biaya akta dan sebagainya.

## 2.Hibah

Menurut R. Subekti perkataan ‘penghibahan’ (pemberian) dalam Pasal 1666 KUHPerdata selanjutnya dipakai dalam arti yang sempit, karena hanya perbuatanperbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebut dengan penghibahan, misalnya dengan syarat dengan cuma-cuma yaitu, tidak memakai pembayaran, disini orang lazim mengatakan adanya suatu “*formeleschenking*” yaitu suatu penghibahan formil”[[30]](#footnote-30).

Apabila ditelusuri secara lebih mendalam, istilah hibah itu berkonsentrasi memberikan hak milik oleh seseorang kepada orang lain tanpa mengharapkan

imbalan dan jasa. Menghibahkan tidak sama artinya dengan menjual atau menyewakan.

Oleh sebab itu, istilah balas jasa dan ganti rugi tidak berlaku dalam transaksi hibah. Pasal 1667 KUHPerdata menyebutkan penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada[[31]](#footnote-31).

Berdasarkan keterangan di atas, tampak bahwa objek dari hibah haruslah benda yang sudah ada dan merupakan milik si penghibah. Pasal 499 KUHPerdata menyebutkan sebagai berikut: ”Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik”.

Dengan demikian menurut Pasal 499 KUHPerdata tersebut, di samping hak maka barang pun yang dapat dikuasai oleh hak milik adalah merupakan kebendaaan, menurut paham undang-undang[[32]](#footnote-32).

Mariam Darus Badrulzaman, menyatakan bahwa “Pada umumnya yang diartikan dengan benda (benda berwujud, bagian kekayaan) ialah sesuatu yang dapat dikuasai oleh manusia dan dapat dijadikan objek hukum (Pasal 449 KUHPerdata).

Pengertian ini adalah abstrak, yang dinamakan dengan istilah subjek hukum (pendukung hak dan kewajiban)”. Di samping hal tersebut di atas, maka kata dapat yang terdapat dalam Pasal 449 KUHP Perdata tersebut membuka berbagai kemungkinan, hukum), dalam arti di mana dipakai sebagai lawan dari pada orang sebagai subjek hukum”.

Dalam jual beli tanah setidaknya ada beberapa Persyaratan yang harus dipenuhi dalam Peralihan Hak Atas Tanah[[33]](#footnote-33):

1. Sertifikat Asli.
2. Fotokopi KTP para pihak dan kuasanya.
3. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum (bagi badan hukum).
4. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
5. Menyerahkan bukti surat setoran pajak daerah (BPHTB) yang telah divalidasi Bukti SSP/PPh yang telah di validasi.
6. Izin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi berwenang.

**2.4 Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat.**

 Bentuk peralihan ini masih sering terjadi dimasyarakat kita, khususnya didaerah pelosok pedesaan yang nota bene tidak mengetahui hukum dan informasi sistem pertanahan serta peralihannya.

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli pada tanah yang belum memiliki sertifikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan tersebut, peralihan hak atas tanah harus didokumentasikan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika tanah belum terdaftar, proses peralihan hak dapat dilakukan dengan akta di bawah tangan yang disertai dengan surat kuasa khusus untuk pengurusan pendaftaran hak pertama kali hingga penerbitan sertifikat tanah[[34]](#footnote-34).

 Namun, penting untuk dicatat bahwa peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat menimbulkan risiko hukum, seperti potensi sengketa kepemilikan di masa mendatang. Pentingnya melakukan pensertifikatan tanah dan membalik nama tanahnya atas nama pemilik sertifikat agar masyarakat terhindar dari permasalahan hukum atau meminimalisir resiko dikemudian hari.[[35]](#footnote-35)

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat tetap sah secara hukum, asalkan memenuhi persyaratan jual beli yang berlaku. Namun, pembeli tidak akan langsung mendapatkan sertifikat atas namanya setelah transaksi, dan tanah tersebut perlu didaftarkan terlebih dahulu agar sertifikat bisa diterbitkan atas nama pembeli.

Proses jual beli tanah dan membalik nama atas nama pembeli tanah atau proses turun waris karena pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat telah meninggal dunia, maka proses balik nama sertifikat dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).Pendaftaran tanah yang komprehensif, efisien, responsif dan akuntabel mampu mewujudkan kepastian hukum terhadap tanah yang secara berkesinambungan memperlancar segala bentuk perbuatan hukum atas tanah.[[36]](#footnote-36)

Jadi seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertifikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[[37]](#footnote-37)

### 2.5 Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah Yang Sertifikat Ganda

Bentuk yang kedua ini juga sering terjadi dan akibatnya, dikemudian hari menimbulkan sengketa. Selain itu akibatnya akan membuat ketidakpastian hukum dan membingungkan siapa pemiliknya dan kapan ia miliki. Sertifikat ganda ini sangat rentan terjadi sengketa, sebebobjenya (sertifikat) ada dua, sedangkan subjeknya saling mengklaim diri yang paling benar dan saling menyalahkan.

1. Sertifikat ganda adalah dua buah sertifikat atau lebih dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau bisa juga berlainan. Ada beberapa kemungkinan terjadinya sertifikat ganda yaitu[[38]](#footnote-38) : Kedua atau lebih sertifikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini Terjadi karena suatu bidang tanah sudah bersertifikat akan tetapi di daftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek/bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.
2. Kedua sertifikat palsu artinya kedua sertifikat tersebut tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan/BPN atau tidak ada arsipnya.
3. Salah satu atau lebih sertifikat tersebut merupakan bagian dari sertifikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertifikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertifikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertifikat yang lain.
4. Overlapping (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertifikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertifikat ganda. Karena sebagian tanahnya

Bali, Indonesia, I Made Handika Putra\*, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, Diakses pada Senin, 02/06/2025, pukul 23.04

termasuk dalam sertifikat yang lain. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas

Tanah ;

* 1. Undang-Undang Pokok Agraria N0. 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat

(2), 28 Ayat (3), 35 Ayat (3

* 1. PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1)
	2. PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 2 Ayat (1), (2)

### 2.6 Sengketa pertanahan

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran

rakyat[[39]](#footnote-39).

Ketentuan ini bersifat imperative, karena mengandung pemerintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnnya diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat indonesia[[40]](#footnote-40).

Secara yuridis Undang-Undang pokok Agraria telah menetapkan asasasas pokok dalam penggandaan tanah.

Kententuan hukum tanah nasional mengenai pemberian pelindungan kepada rakyat pada prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh hukum tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, yaitu Hak Milik, Hak Guna usaha, atau Hak Pakai.
2. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (ilegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (UU No.51 Prp 1960).

1. Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang telah disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik sesama warga masyarakat, maupun oleh penguasa sekalipun.

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di indonesia belum dapat berjalan dengan sesuai dengan yang diharapkan.

### 2.7 Pembatasan Hak Atas Tanah

Salah satu cara berakhirnya hak atas tanah adalah apabila terjadinya pembebasan hak atas tanah tersebut. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

1. Dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Pelaksanaan pengadaan atas tanah harus dilakukan dengan sebaik-baiknya.
2. Dilaksanakan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia.
3. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah, diusahakan dengan cara yang seimbang.
4. Dilaksanakan dengan prinsip musyawarah pada tahap pertama.

### 2.8 Uraian Hak-Hak Atas Tanah dalam pencabutan Hak Atas Tanah

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah (tanah dalam penguasaan ).

 Penguasaan dalam arti yuridis, dilandasi ‘hak’ yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain, warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik[[41]](#footnote-41).

1. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, Bangsa, dan Rakyat Indonesia sebagai masyarakat Agraria yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan sebagai hal, antara lain[[42]](#footnote-42): Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dalam objek spekulasi.
4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan yang sebesarbesarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara dipihak lain harus juga dijaga kelestariannya.

Pencabutan atas tanah merupakan suatu sarana yang disediakan pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum, yang didalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, kepentingan Bangsa dan Negara, serta kepentingan pembangunan dalam Pasal 1 UU No.20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa[[43]](#footnote-43).

‘‘untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan rakyat bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, Maka presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar menteri Agraria, menteri kehakiman dan menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang diatasnya.’’

Memperhatikan ketentuan Pasal 1 UU No.20 Tahun 1961 diatas, maka presiden sebelum mengeluarkan keputusan terhadap tanah yang akan yang dicabut hak-hak diatasnya, terlebih dahulu mesti dilakukan suatu proses permohonan yang akan diajukan oleh berkepentingan[[44]](#footnote-44).

Dalam kaitannya dengan ketentuan dalam pasal tersebut, dalam penjelasan UU No.20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa Udang-Undang ini memuat dua macam cara pencabutan hak, yaitu cara biasa dan cara untuk keadaan yang mendesak, yang memerlukan penguasaan tanah dan bendabenda yang bersangkutan dengan segera.[[45]](#footnote-45)

Dalam penjelasan UU No.20 Tahun 1961 ditentukan prosedur pencabutan dengan cara biasa dilakukan beberapa proses sebagai berikut[[46]](#footnote-46):

1. Yang kepentingan harus mengajukan permintaan untuk melakukan pencabutan hak itu kepada presiden, dengan perantara menteri agraria, melalui kepala inspeksi agraria yang bersangkutan.
2. Oleh kepala Inpeksi Agraria diusahakan supaya permintaan itu dilengkapi dengan pertimbangan kepala daerah yang bersangkutan dan taksiran ganti kerugiannya. Taksiran ini dilakukan oleh suatu panitia penaksir, yang anggota-anggotanya mengangkat sumpah. Didalam pertimbangan tersebut dimuat pula penampungan orang – orang yang haknya akan dicabut itu.

1. Kemudian permintaan itu bersama dengan pertimbangan kepala daerah dan taksiran ganti kerugian tersebut dilanjutkan oleh kepala Inpeksi Agraria, kepala menteri agraria, disertai pertimbangannya pula.
2. Menteri Agraria mengajukan permintaan tadi kepada presiden untuk mendapatkan keputusan, disertai dengan pertimbangannya dan pertimbangan dengan menteri kehakiman serta menteri yang bersangkutan, yaitu menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha meminta dilakukannya mencabut hak itu.
3. Penguasaan tanah atau benda yang bersangkutan baru dapat dilakukan setelah ada surat keputusan pencabutan dari presiden dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian yang ditetapkan presiden.

### 2.9 Hak Tanah Menurut Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat di Indonesia dapat kita lihat seperti hak pertuanan dari persekutuan desa.Hak pertuanan ini yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti di desa.

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku keluar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan serta telah membayar uang pemasukan. Sedangkan berlaku ke dalam, persekutuan sebagai keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan kesatuan, hak ulayat dimaksud dengan memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang menjadi hidup diatasnya.

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah:

1. Tanah (daratan).
2. Air (perairan seperti: sungai, danau, pantai beserta perairannya).
3. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).
4. Binatang yang hidup liar.

###  2.10 Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Dengan keluarnya UUPA No.5 Tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya kecuali ketentuanketentuan hipotik dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

Jadi jelasnya bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya UUPA No.5 Tahun 1960.[[47]](#footnote-47)

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata yaitu:

1. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya.
2. Hak *Servitut* (Pengabdian pekarangan): adalah suatu sebab yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.
3. Hak O*pstal*: adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedunggedung, bangunan-bangunan ataupun tanaman diatas pekarangan orang.
4. Hak *Erpacht:* adalah hak usaha/hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang.
5. Hak Memungut Hasil: adalah hak kebendaan dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari suatu

kebendaan milik orang lain, seolah-olah dai sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya.

1. Hak Pakai dan Mendiami: hak pakai adalah hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri ataupun keluarganya.
2. Bunga Tanah: adalah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi, beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah miliknya atau perjanjiannya demi kepentingan sendiri atau kepentingan pihak ketiga apabila dijual atau dihibahkan:
	1. Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
	2. Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
	3. Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
	4. Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
	5. Pasal 737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

###  2.11 Faktor Penyebab Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah

 Sengketa dalam peralihan hak atas tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Tumpang Tindih Sertifikat: Adanya dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan atas objek tanah yang sama.
2. Ketidakjelasan Status Hukum Tanah: Perbedaan pencatatan dalam dokumen hukum yang mengakibatkan ketidakpastian kepemilikan.
3. Pelanggaran Prosedur Hukum: Adanya ketidaksesuaian dalam pelaksanaan peralihan hak yang menyebabkan perselisihan hukum.

 Sengketa perdata yang berkenan dengan tanah antara individu atau masyarakat dengan badan hukum. Yang disengketakan beraneka ragam, baik yang menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah.

Sengketa fisik atau bidang tanah dapat mengenai letaknya, batas atau luasnya. Sedangkan sengketa data yuridis lebih condong mengenai status hukum (Hak Atas Tanahnya), pemegang haknya, atau hak-hak lain yang mungkin membebaninya.

Sengketa tentang perbuatan hukum dapat berupa perbuatan hukum yang menciptakan haknya, pembebanan haknya dengan hak atas tanah yang lain atas hak tanggungan dalam hal bidang tanah yang bersangkutan dijadikan jaminan kredit, pemindahan haknya, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, pembebasan hak dalam bidang tanah tersebut diperlukan pihak lain dimana hal itu tidak dapat diperoleh dengan pemindahan hak, pembatalan hak, pencabutan hak serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah.

Timbulnya peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat.

Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.

Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berpekara.

Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya. Subjek sengketa diatur sesuai pasal 2 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004.

Dalam hukum acara perdata, Wirjono Projodikoro menyatakan : ‘Hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak dimuka pengadilan dan bagai mana pengadilan itu harus bertindak’’. Satu sama lain untuk melaksanakan peraturan-peraturan hukum perdata.[[48]](#footnote-48)

*Land reform* dalam arti sempit menurut Boedi Harsono adalah serangkaian tindakan dalam rangka *Agraria Reform* Indonesia. Dari ketiga definisi tersebut.

Konsepsi hukum pertanahan di Indonesia pada prinsipnya bersumber pada naskah proklamasi dan UUD 1945. Dari naskah proklamasi maupun pembukaan UUD 1945 itu jugalah dapat diambil intisari pokok-pokok pikiran sebagai berikut.

1. Pemerintah Indonesia berkewajiban untuk melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia.
2. Pemerintah Indonesia berkewajiban untuk mengajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadaan sosial.
3. Kemerdekaan bangsa Indonesia harus disusun dalam suatu UndangUndang dasar.
4. Negara Republik Indonesia adalah negara yang berkedaulatan rakyat yang didasarkan pada kelima sila dari pancasila.

## BAB III

**PEMBAHASAN**

**3.1 Pengaturan Hukum Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia.**

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria.Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1 UUPA), yang menentukan : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orangorang lain serta badan-badan hukum”[[49]](#footnote-49)

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatas diatur dalam hukum tanah. Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.[[50]](#footnote-50)

Perbuatan hukum pemindahan Hak Atas Tanah dapat juga dialihkan kepada pihak lain. Salah bentuk pemindahan Hak Atas Tanah salah satunya dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “*inbreng*”; dan hibah-wasiat atau *“legaat*”.[[51]](#footnote-51)

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat. Untuk itu

penyelenggaraannya didahulukan yang ada kota-kota kemudian meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah negara. Sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yakni akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi setiap pemegang hak atas tanah.[[52]](#footnote-52)

Peraturan Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai guna dari pendaftaran tanah, dimana pendaftaran tanah mempunyai tujuan guna untuk diberikannya perlindungan hukum pada sipemegang hak pada sebidang tanah menjadi dengan mudahnya bisa memberikan bukti dirinya ialah sipemegang hak bersangkutan. Guna diberikannya perlindungan hukum seperti dimaksudkan pada sipemegang hak terkait diberi sertifikat hak atas tanah (Pasal 3 huruf a dan

Pasal 4 (1) PP No. 24/1997).[[53]](#footnote-53)

Hukum Indonesia yang lahir dari pengaruh hukum yang telah tumbuh sebelumnya, baik berupa hukum barat, hukum Islam, maupun hukum adat, merupakan suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistemsistem hukum yang ada. Dalam bidang agraria, setelah berlakunya

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok

Agaria telah terjadi unifikasi hukum dalam bidang pertanahan.[[54]](#footnote-54)

Kepemilikan Atas tanah merupakan salah satu hak kebendaan yang cukup dalam kehidupan manusia. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia yang memerlukan tanah sebagai ruang, maka kepemilikan atas tanah terus mengalami perkembangan, baik secara konsep kepemilikan maupun hukum yang mengaturnya.

Dalam ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang No.5

Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yaitu[[55]](#footnote-55) untuk menjamin

Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti yang otentik yaitu tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Pada bukti Hak atas Tanah dapat di lakukan pengalihan atau pemindahan hak milikatas tanah dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :[[56]](#footnote-56)

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa untuk Bangunan;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut ditas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-Hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macamnya dalam pasal 53 UUPA,yaitu :[[57]](#footnote-57)

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-

Undang Dasar Tahun 1945 adalah Negara kesatuan yang memberikan

jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.

Hak milik atas tanah sangat penting bagi Bangsa, Negara dan rakyat

Indonesia sebagai masyarakat agraris.[[58]](#footnote-58)

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti di jumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada sebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.[[59]](#footnote-59)

Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka oleh pemilik tanah sertifikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya.

Sertifikat sangat penting dalam hal pemindahan hak dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah ke pihak lain ( yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak).

Untuk bisa mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Perbuatan atau peristiwa hukum peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hali ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 menyebutkan bahwa:[[60]](#footnote-60)

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Perundangundangan yang berlaku.”

Sebab itu pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan sebegitu saja pada seluruh pihak terkait, tapi supaya jual beli terkait sah berdasarkan hukum jadi perlunya campur tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur teramanatkan oleh keberlakuan undang-undang.

Jadi seluruh peralihan hak milik atas tanah sebab jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertifikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah teratur pada Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah[[61]](#footnote-61).

Beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftarkan membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemegang hak atas tanah sebab tiadanya penjaminan kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah[[62]](#footnote-62).

Seperti teramanat pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, serta banyaknya juga ditemukannya tanah objek jual beli terkait belum didaftarkan[[63]](#footnote-63).

Mengakibatkan timbulnya akibat yakni peralihan hak atas tanah oleh sebab jual beli kepada tanah yang belum didaftarkan tak bisa didaftarkan lalu tak bisa diperolehnya tanda bukti hak sebagaimana yuridis yakni sertifikat selaku alat pembuktian terkuat, sebagaimana termaksud pada Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan sipembeli karena sipembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat.

Akibat hukum Jual beli ini juga bisa saja merugikan pemilik tanah atau penjual yang mana harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertifikatkan, atau bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat.

Ada beberapa faktor yang melatar belakangi terjadinya peralihan hak milik atas tanah:

1. Faktor bisnis

Penjelasannya adalah pada zaman sekarang ini bisnis yang termasuk paling menggiurkan adalah bisnis properti, dimana para developer atau pengembang berlomba-lomba untuk membeli yang strategis untuk dikembangkan dan selanjutnya dijual kembali.

1. Faktor finansial/ keuangan

Faktor ini sangat berpengaruh bagi proses cepat atau lambatnya pelunasan atau pembayaran yang dilakukan oleh pembeli.

1. Faktor manusianya

Faktor ini juga sangat penting dan perlu diperhatikan dalam jual beli. Penjual harus mengerti karakter calon pembeli apakah dia mampu dan mau untuk membayar harganya atau tidak.

 ada beberapa faktor yang berpengaruh melatar belakangi terjadinya

peralihan hak atas tanah yang belum lunas pembayarannya.

* 1. Faktor harga

Faktor harga sangat berpengaruh bagi peralihan hak atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Artinya harga yang ditawarkan atau disepakati oleh kedua belah pihak, penjual dan pembeli nominalnya sangat besar sehingga pembayaran harganya tidak bisa dilakukan sekaligus atau lunas (harganya dibayar beberapa kali sesuai kesepakatan dalam perjanjian).

* 1. Faktor teman/ keluarga

Faktor teman/ keluarga biasanya sangat mempengaruhi peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang belum lunas pembayarannya. Teman/ Keluarga biasanya dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli antara mereka, kedua belah pihak sangatlah fleksibel dan terkesan santai.

* 1. Faktor keadaan ekonomi pembeli

Faktor ini juga sangat berpengaruh dalam melatarbelakangi terjadinya peralihan hak atas tanah yang belum lunas pembayarannya. Artinya keadaan ekonomi pembeli tidak stabil atau merosot perekonomiannya sehingga berdampak terhadap pembayaran yang dilakukan terhadap penjual.

Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Atas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum.

Artinya penjual benar-benar memiliki hak jual dengan dibuktikan sertifikat yang terbit atas nama penjual selaku pemilik yang sah. Dengan adanya praktik jual beli yang belum lunas pembayarannya, maka bisa menimbulkan masalah kemudian hari apabila pihak pembeli tidak bisa membayar atau tidak melunasi (wanprestasi).

Seperti yang terjadi di lapangan ada pembeli belum menyelesaikan kewajibannya (belum lunas pembayarannya), akan tetapi sudah menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Sama halnya yang terjadi pada pengembang bisnis properti, tanah yang dibeli belum lunas pembayarannya akan tetapi sudah dikapling-kapling dan jual kembali kepada konsumen atau pihak lain.

Pejabat pembuatan akta tanah, mempunyai tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan dan bertentangan dengan hukum maka subjek hukum tersebut harus memikul akibat dari tidak dilaksanakannya tanggung jawab tersebut.

Peran PPAT adalah melaksanakan sebagai tugas negara dibidang pertanahan, sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, dan akta yang dibuat oleh PPAT merupakan formulasi atau kehendak para pihak dan sebagai bukti tertulis mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang terjadi.

PPAT dalam pembuatan aktanya jika melakukan kesalahan dan menimbulkan kerugian terhadap para pihak, maka PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut dan bentuk tanggung jawab ditunjukkan kepada masing-masing PPAT secara pribadi yang bersangkutan yang membuat akta.

PPAT sebagai jabatan kepercayaan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus menjunjung tinggi harkat dan martabatnya serta menjalankan tugas dan jabatannya dengan tepat dan jujur, secara normatif harus berpedoman pada Undang-undang PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat Akta Tanah dan peraturan Kepala Badan pertanahan nasional RI No. 23 Tahun 2009 tentang pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 beserta kode etik pejabat pembuatan Akta Tanah[[64]](#footnote-64).

Tanggung Jawab PPAT timbul karena adanya kewenangan yang diberikan kepadanya oleh Undang-undang dalam hal membuat akta, dengan tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang PPAT merupakan keadaan yang wajib dilakukan PPAT, menanggung segala resikonya apabila terjadi sesuatu misal dituntut, dipersilahkan atau diperkarakan oleh pihak yang dirugikan. Dalam hal pembuatan Akta Jual Beli, tanggung jawab dalam hal pembuatan aktanya terletak pada masing-masing PPAT.

Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang belum lunas pembayarannya adalah sah secara jual beli, akan tetapi apabila pembayaran harga tanahnya tersebut belum dilunasi terlebih dahulu maka peralihan haknya dapat ditangguhkan (sesuai perjanjian pengikatan jual beli lunas).

Setelah pembayaran harganya dilunasi baru proses peralihan haknya dilanjutkan (pembuatan akta jual beli dan proses sertifikat). Syarat jual beli ada dua, syarat materiil dan syarat formil. Setelah persyaratan materiil yang sudah diuraikan dalam tinjauan pustaka diatas maka persyaratan formil juga harus dipenuhi yaitu PPAT (Pejabat Pembuatan Akta Tanah) yang membuat akta jual belinya.

Akta Jual Beli menurut pasal 37 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT tatap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum Adat (pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/rill.

Akta itu sendiri ada yang berupa akta otentik dan akta di bawah tangan.[[65]](#footnote-65) Melalui akta otentik inilah dapat ditentukan secara jelas hak dan

kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.[[66]](#footnote-66)

Oleh sebab itu PPAT berperan penting dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah. PPAT yang membuatkan Akta Jual Beli yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Sedangkan jual beli tanah yang menganut hukum adat bersifat konkret, kontan, nyata, dan rill. Artinya PPAT dalam melaksanakan amat UndangUndang tersebut harus benar-benar terlaksana dan kaitannya dengan peralihan hak atas tanah yang belum lunas pembayarannya, PPAT harus menentukan sikap tegas untuk tidak membuatkan Akta Jual Beli tersebut sebelum seluruh pembayaran harganya lunas meskipun cara pembayarannya secara bertahap.

Pejabat pembuat akta tanah, mempunyai tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan dan bertentangan dengan hukum maka subjek hukum tersebut harus memikul akibat dari tidak dilaksanakannya tanggung jawab tersebut. Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian tugas negara dibidang pertanahan, sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, PPAT dapat membuat aktanya jika melakukan kesalahan dan menimbulkan kerugian terhadap para pihak, maka PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya tersebut dan bentuk tanggung jawab ditujukan kepada masing-masing PPAT secara pribadi yang bersangkutan yang membuat akta.

PPAT sebagai jabatan kepercayaan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya harus menjunjung tinggi harkat dan martabatnya serta menjalankan tugas dan jabatannya dengan tepat dan jujur, dan secara normatif harus berpedoman pada Undang-undang PP RI Nomor 37 Tahun 1998

tentang peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 37 Tahun 1998 beserta kode Etik pejabat pembuat Akta Tanah. [[67]](#footnote-67)

Tanggung Jawab PPAT timbul karena adanya kewenangan yang diberikan kepadanya oleh Undang-undang dalam hal membuat akta, dengan tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang PPAT merupakan keadaan yang wajib dilakukan PPAT, menanggung segala resikonya apabila terjadi sesuatu misal dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan oleh pihak yang dirugikan.

### 3.2 Faktor penyebab terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah

Sengketa tanah yang banyak terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah. Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Sengketa tanah yang sering terjadi saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum hak atas tanah.

Hak-hak tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, semakin maju masyarakat dan semakin padat penduduknya, maka akan menambah pentingnya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu bagi pemiliknya.

Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, menurut Peraturan Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sesuai dengan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan “ Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagai dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”.[[68]](#footnote-68)

Pendaftaran tanah juga merupakan suatu proses administrasi yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan suatu kepastianhukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut. [[69]](#footnote-69)

Dari persoalan-persoalan itulah yang mengakibatkan masyarakat secara sengaja ataupun tanpa disengaja melakukan perbuatan melawan hukum, dimana biasanya dalam masyarakat mereka menguasai atau menikmati tanah milik orang lain tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari orang yang memiliki kekuasaan atas tanah itu, akibatnya hal tersebut dianggap perbuatan melawan hukum.

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah:[[70]](#footnote-70)

1. Tumpang Tindih Sertifikat

Terjadinya penerbitan dua atau lebih sertifikat atas bidang tanah yang sama akibat kesalahan administratif.

1. Ketidakjelasan Status Hukum Tanah:

Status hukum tanah yang tidak jelas, seperti belum terdaftar atau tidak memiliki dokumen yang sah, memicu sengketa.

1. Pelanggaran Prosedur Hukum:

Tidak terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam peralihan hak, seperti tidak melalui PPAT atau pembayaran yang belum lunas. 4. Faktor Ekonomi dan Sosial:

Kesepakatan jual beli berdasarkan hubungan kekeluargaan atau perjanjian lisan yang lemah dari sisi hukum.

5. Kondisi Psikologis dan Keterbatasan Akses Informasi:

Masyarakat, khususnya pedesaan, banyak yang tidak mengetahui pentingnya sertifikasi tanah dan prosedur legalitasnya.

### 3.3 Penyelesaian Hukum terhadap Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Non Litigasi dan Litigasi

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Ketika seseorang telah mengalihkan haknya (hak atas tanah), kepada orang lain “secara sah” maka orang tersebut sudah tidak punya hak lagi atas tanah yang dialihkan, sejak dilakukannya peralihan hak atas tanah itu.[[71]](#footnote-71)

Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui cara solusi melalui BPN, yaitu kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan tata usaha negara dibidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara di lingkungan badan pertanahan nasional, serta keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah kepala kantor pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus qokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.

Kebijakan ini dituangkan dalam surat edaran kepala badan pertanahan nasional tanggal 14-1992 No. 110-150 perihal pencabutan intruksi menteri dalam negeri No. 16 tahun 1984, maka diminta perhatian dari pejabat Badan

 Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status aquo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan sita jaminan (CB)

dari pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Pasal 126). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (sertifikat/surat keputusan pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (fair play), asas persamaan di dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi, pada intinya adalah “*a process of negotiations facilitated by a third person who assist disputens to pursue a mutually agreeable settlement of their conlict*.” Sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peras serta para pihak secara aktif. Keberhasilan mediasi ditentukan itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati.[[72]](#footnote-72)

Hal tersebut bertujuan agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menimbang dan mengambil keputusan lebih lanjut. Di bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan *Alternatif* *Dispute Resolution* (ADR).

Akan tetapi hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR dibidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu: pertama, dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.

1. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana pembangunan Nasional/Daerah, dan Rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.
2. Dalam hal ini pengadaan tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan rencana strategis dan rencana kerja instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
3. Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

Upaya hukum atau penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah:

1. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Dalam sengketa tanah yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan Badan Hukum yang disengketakan beraneka ragam. Setiap persoalan sengketa tanah bisa diselesaikan diluar pengadilan terlebih dahulu melalui proses mediasi. Namun jika sengketa yang terjadi tidak bisa diselesaikan secara damai ataupun mediasi maka jalan terakhir yang dapat dilakukan adalah dengan meminta penyelesaian di pengadilan.[[73]](#footnote-73)

Menurut pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Terdapat 2 macam

perjanjian arbitrase sebagai sumber hukum, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian arbitrase yang disepakati dan dibuat sebelum terjadi sengketa atau “*arbitration clouse” .*
2. Perjanjian arbitrase yang dibuat setelah terjadi sengketa atau “*submission clouse*”.

Arbitrase, suatu alternatif penyelesaian sengketa dengan maksud tujuan agar diselesaikan perkara perdata ataupun perselisihan persengketaan untuk diselesaikan di luar pengadilan, yang dalam hal apapun memberikan pertanggungan kepastian hukum beserta cara-cara prosedural seperti serupa melalui peradilan resmi.[[74]](#footnote-74)

Ada bermacam hal yang harus diawasi berhubungan dengan konsep lembaga arbitrase institusional. Pertama, proses arbitrase menentukan tanah mana yang dapat dialihkan untuk penyelesaian. Kedua, memutuskan siapa yang berhak menjadi wasit. Seorang arbiter harus mampu berkomunikasi agar kedua belah pihak dapat mempercayai independensinya. Mereka juga perlu mengetahui ketentuan-ketentuan tertulis maupun tidak tertulis mengenai sengketa pertanahan. Selain rumit, hukum pertanahan juga memuat persyaratan yang harus dipenuhi oleh Arbitrer. Ketiga, memutuskan bagaimana menyampaikan syarat dan tatacara kepada arbiter keputusan tentang persyaratan lamaran dan penghargaan, serta protokol untuk menerapkannya. Keempat, mengidentifikasi ciri-ciri keputusannya harus bersifat final dan tidak menarik dan untuk konsep pembentukan lembaga arbitrase pertanahan masih perlu pertimbangan matang. [[75]](#footnote-75)

Acara pemeriksaan Proses penyelesaian sengketa di lembaga arbitrase hampir sama dengan proses penyelesaian sengketa di pengadilan negeri, yaitu adanya prosedur beracara. Namun, proses beracara di lembaga arbitrase jauh lebih sederhana. Arbitrase adalah pemeriksaan sengketa yang bersifat tertutup dan hanya dapat dihadiri oleh pihak-pihak yang bersengketa dan kuasanya. Hal ini lebih menegaskan sifat kerahasiaan penyelesaian arbitrase. Pemeriksaan perkara secara arbitrase berbeda dengan acara pemeriksaan pada Pengadilan Negeri.[[76]](#footnote-76)

Meskipun gagasan untuk menggunakan arbitrase masih terbatas pada sengketa dalam hal penanaman modal, akan tetapi mekanisme ini merupakan pihak hukum yang terbaik yang dapat ditempuh. Karena salah satu pihak yang bersengketa bukan tidak mungkin adalah pihak masyarakat umum, atau hak pribadi seseorang yang berhadap dengan pihak lain sebagai penanaman modal, baik penanaman modal asing maupun swasta nasional.

Intinya arbitrase ialah bentuk pengadilan privat. Inti signifikan dalam memilah pengadilan atau arbitrase yakni jika pengadilan biasanya adversarial atau bisa disebut saling melakukan perlawanan, menimbulkan masalah baru, lambat, biayanya juga cukup mahal, tidak responsif dan ketika sudah diputuskan dapat timbul permusuhan walau tidak semua kasus seperti itu. Sedangkan arbitrase mencari solusi bersama, dijamin kerahasiaan data atau kasusnya dan yang pasti hemat waktu dan biaya. Dalam penuntasaan

StudiesVolume:2,Nomor1,2024,Hal:79 [View of Analisis Yuridis Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi dan Arbitase](https://journal.pubmedia.id/index.php/lawstudies/article/view/2157/2167)

arbitrase ini, untuk membuat keputusan arbiter memiliki peran penting sebagai hakim. 82

2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Peradilan

Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan dilingkungan peradilan umum tersebut diantaranya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama.
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding.
3. Kekuasaan kehakiman dilingkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negeri tertinggi.

Pengadilan Negeri berkedudukan di Kabupaten/Kota. Daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota. Sedangkan pengadilan Tinggi berkedudukan di ibukota Provinsi. Daerah hukumnya meliputi daerah provinsi.

Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah di pengadilan Umum berlaku ketentuan-ketentuan perdata seperti KUHperdata dan ketentuan lain diluarnya, seperti Undang-undang. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, menggadili serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berpekara.

Subjek sengketa diatur sesuai pasal 2 ayat (1) No.14 tahun 1970 yang diubah menjadi Undang-undang No.35 Tahun 1999, sekarang menjadi pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004.

Dalam upaya hukum kasasi dan upaya hukum luar biasa, yaitu peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI bisa digunakan

82 Meli Andriani , Rani Apriani, *Arbitrase Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*,

Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia| Vol. 9 No. 5

Tahun 2022 hal. 2404

Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, pada beberapa peraturan perundang-undangan sudah terdapat ketentuan bahwa didalam penyelesaian sengketa, orang atau badan hukum perdata yang tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, dapat mengajukan upaya administratif. [[77]](#footnote-77)

Penyelesaian sengketa yang diketahui dan di praktekkan selama ini adalah melalui lembaga peradilan umum, kesanalah setiap permasalahan mengenai kasus-kasus tanah dibawah oleh masyarakat pencari keadilan. Seperti contoh kasus putusan

No.09/Pdt.G/2021/PN Bjb.

Pada kasus ini tentang sengketa kepemilikan hak atas tanah yaitu atas kepemilikan 2 (dua) bidang tanah bahwa penggugat mengendalikan jika kedua bidang tanah tersebut telah dikuasai secara melawan hak oleh para tergugat yang tidak memiliki bukti kepemilikan terhadap tanah tersebut.

 Kemudian para tergugat dalam jawabnya mengendalikan jika para tergugat menguasai tanah objek sengketa berdasarkan surat Garapan/surat penguasa fisik bidang tanah dan sejak dulu tidak pernah menguasai fisik bidang tanah atau menggarap bidang tanah tersebut tiba-tiba mengklaim kepemilikan tanah objek sengketa. Maka yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah siapa pemilik yang sah atas objek sengketa tanah? Dan apakah para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Bahwa dari fakta hasil pemeriksaan setempat (*descente*) di tanah objek perkara sebagaimana yang dituangkan kedalam berita

acara, diketahui jika ada pihak lain yang ikut menguasai atau yang tersangkut pada objek sengketa perkara akan tetapi tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara, karena ada pihak yang seharusnya ditarik akan tetapi tidak ditarik oleh penggugat dalam gugatan (Plurium litis consurtium), maka telah berakibat hukum gugatan tersebut juga sesuai dengan beberapa Yurispudensi Mahkamah Agung yaitu: Yurispudensi MARI Nomor 216 K/Sip/1979 Tanggal 27 Maret 1975 Nomor 1424/SK/Sip/1975 Tanggal 06 juni 1976, 878 K/Sip/1977 Tanggal 19 juni 1979 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat”. Karena gugatan catatan formil oleh karena itu majelis hakim berpendapat gugatan penggugat tersebut belum dapat dijadikan dasar bagi majelis hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa diantara penggugat dengan para tergugat.

Dengan demikian terhadap eksepsi mengenai gugatan kurang subjek perkara dari para tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan, bahwa oleh karena eksepsi dari para tergugat telah dikabulkan, maka terhadap gugatan penggugat, majelis hakim berpendapat berdasarkan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke verklaard).*

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Objek Sengketa, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum terkait peralihan hak atas tanah di Indonesia telah diatur secara komprehensif melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( UUPA) dan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Setiap peralihan hak wajib dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT serta didaftarkan agar memperoleh kepastian hukum.
2. Faktor penyebab terjadinya sengketa peralihan hak atas tanah meliputi tumpang tindih sertifikat, ketidakjelasan status hukum tanah, serta pelanggaran terhadap prosedur hukum yang berlaku. Selain itu, rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan proses administrasi pertanahan juga menjadi munculnya konflik.
3. Penyelesaian hukum terhadap peralihan hak atas tanah dalam objek sengketa dapat dilakukan melalui proses peradilan perdata, di mana hakim mempertimbangkan alat bukti, sertifikat hak milik, serta itikad baik para pihak. Akibat hukum dari peralihan yang tidak sesuai prosedur antara lain adalah tidak sahnya peralihan tersebut, batal demi hukum, dan tidak dapat didaftarkan ke dalam sistem pertanahan nasional.

### 4.2 Saran

1. Bagi pemerintah, disarankan untuk terus melakukan perbaikan sistem administrasi pertanahan serta memperkuat fungsi pengawasan terhadap penerbitan sertifikat tanah agar tidak terjadi sertifikat ganda atau kesalahan administratif lainnya.
2. Bagi PPAT dan notaris, agar senantiasa mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dalam pembuatan akta peralihan hak tanah serta memastikan bahwa seluruh dokumen yang digunakan telah memenuhi syarat formal dan materiil.
3. Bagi masyarakat, perlu meningkatkan kesadaran hukum untuk selalu mendaftarkan hak atas tanah yang dimiliki guna memperoleh perlindungan hukum dan menghindari potensi sengketa dikemudian hari, perlu adanya sosialisasi dan edukasi hukum yang lebih luas kepada masyarakat terutama di daerah-daerah pedesaan yang masih sering melakukan peralihan hak secara resmi atau dibawah tangan.

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku** :

Urip Sanitoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penanda Media Grup, h. 12.

Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, (*Metode Penelitian Hukum*), Jakarta, Kencana 2005, H. 184-187.

Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia,* Jilid 1. Cetakan ke-9. Djambatan, Jakarta

Nurasa, A., & Mujiburohman, D. A. (2020a). *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. In STPN Press. STPN Press.

Adrian Sutedi, (2009), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 89

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h. 170

Dr. Joko Sriwidodo, Dr. Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*,

Yogyakarta : Kepel Press Tahun 2021 h. 3

Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana thn 2019 h. 376.

Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, h.36

Sumardjono, M. S. (2008). *Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan*. Penerbit Buku Kompas.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta:

Kencana, 2010), h.375

M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021 h. 7

Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Kelima, Pustaka

Bangsa

Press, Medan, 2014 h. 62.

Laila M. Rasyid dan Herinawati, Pengantar Hukum Acara Perdata, Cetakan pertama, Unimal Press, 2015 h. 10

Waskito, 2015, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan),*

Jakarta: PT.Media Adji

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : Mandar Maju, 2008), h.28

R. Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika,

Jakarta 2009, h.108

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2024) h.

133

Johni Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), h. 300 **Jurnal dan Skripsi** :

Ainul Hq, (2024), *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, Jurnal Hukum Keluarga Islam, Vol. 4, h. 36.

Novi Tika Febriana dan MurryDarmoko A, (2022), *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (studi kasus putusan nomor 181/b/2020/pt.tun.sby)*, vol. 11, h. 103.

Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo,

“*Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*”

(Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional,Yogyakarta, Publish:Januari 5, 2024), h.2 itriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo

[https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201,](https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201)

*Op.Cit h 11*

Andreas F. Wonte, Jemmy Sondakh, Harly Stanly Muaja (2022) ‘*’ Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan*

*Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*’’ h. 2 hsm\_administratum,+25.+Jurnal+ANDREAS+WONTEI.pdf

Hayati, N. (2016). *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah* (*Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional*). LexJurnalica, 13(3), 147934.

Simbolon, D. H., & Isnaini, I. (2017). *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa*. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, *4*(2), 36-

43.

Khairandy, R. (2013). *Pokok-pokok hukum dagang Indonesia*. FH UII

Press.

Saranaung, F. M. (2017). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. LexCrime*n*, *6*(1).

Sinaga, S. H. M. T. (2024). *Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*. *Jurnal Hukum to-ra:* Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat, 10(1), 138-150.

Nabilah Khairunnisa Darwin, Gunawan Djajaputra (2023) *Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960*, Jurnal Pendidikan dan Konseling Volume 5 Nomor 1 Tahun 2023, hlm 319.

Zulhadji, A. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960*. *lexCrimen*, *5*(4).

Thendean, H. (2017). *Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa*

*Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457*

*Kuhperdata*. LexPrivatum, 5(2).

Oping, M. S. R. (2017). *Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. LexPrivatum, 5(7).

Bafadhal, F. (2013). *Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan Dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum Jambi, 4(1), 43291.

NIM, C. (2009). *Wakaf Hak Atas Kekayaan Intelektual Dalam Hukum Islam*

*(Studi Pasal 16 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang*

*Wakaf)* (Doctoraldissertation, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta).

Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Komunitas Yustisia, 5(3), 64-80.

Murni, C. S. (2018). *Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat*. LexLibrum: Jurnal Ilmu Hukum, 4(2).

Yoyon Darusman Mulyana, “*Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*,” ADIL Jurnal Hukum7 (2016): 21, https://doi.org/https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331.

Muhammmad Aziz Zaelani, Wahyu Beny Mukti Setiyawan, and Fery Dona, *“Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi*

*Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat,*” Jurnal USMLaw Review5, no. 1 (2022): 343, [https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4877.](https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4877)

Nurjannah, T., & Muin, F. (2016). *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara*

*Makassar)*. Jurnal Hukum, 3(12).

Nansi, W. S. (2022). *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia*. Jurnal Pemberdayaan Hukum, 2(1).

Sari, I. (2020). *Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).* Jurnal Mitra Manajemen, 9(1).

Yusrizal, M. (2017). *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, 2(1), 113-138.

Pandey, E. S. E. (2019). *Kajian Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokokâ€“Pokok Agraria*. LexEtSocietatis, 7(10).

Zulhadji, A. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960*. lexCrimen, 5(4).

Rosandi, B. H. P. (2016). *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan.* Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan, 4(3). Retrieved from http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/ jurnalIUS/article/view/356/pdf\_17

Nur Hayati, *Peralihan Hak dalam Jual beli hak atas Tanah ( Suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum Barat dan Hukum adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional*, Lex JurnalicaVol. 13 No.3,2016,h. 278

Asri Arianda, “*Pelaksanaan Peralihan HakMilik atas tanah Melalui Hibah untuk anak di bawah umur”*, Jurnal Repertorium Vol. 3 No. 2 (2016) h. 27

Abdul Muthallib, “*Pengaruh Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Mencapai Kepastian Hukum*” (2020) 12:1 Jurisprudensi J Ilmu Syariah, Perundang undangan, dan Ekon Islam 21–43 at 39.

 Irfan Iryadi, “*Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara*” (2019) 15:4 J Konstitusi 796.

Hamni, L. B., *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas*

*Tanah*, Jurnal Hukum Universitas Mataram,2012, h.13-14

Desi Handayani Simbolon & Isnaini *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa,* JurnalIlmiah Penegakan Hukum, 4 (2) Desember 2017 h. 38.

Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Volume 2 Nomor 2, April 2022 h. 90

Hasnan Hasbi, “*Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase*”, Jurnal Al Ishlah, Volume 21, Nomor 1, Mei 2019.h.19.

Muhammad Zulfa Maulaya, Aditya Fani Pradana, Muhammad Choerul Umam, Tiyas Vika Widyastuti, Muhammad Wildan, *Analisis Yuridis Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi dan Arbitase*, Journal of Contemporary Law StudiesVolume:2,Nomor1,2024,Hal:79 [View of Analisis Yuridis Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi dan Arbitase](https://journal.pubmedia.id/index.php/lawstudies/article/view/2157/2167)

Siregar, Resi Atna Sari. “*Analisis Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.” Islamic Circle2, no. 1 (2021): 41–51.

Meli Andriani , Rani Apriani, *Arbitrase Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, http://jurnal.um-

tapsel.ac.id/index.php/Justitia| Vol. 9 No. 5 Tahun 2022 h. 2404

**Undang-Undang :**

LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM, Peraturan Perundang-Undangan, UU No. 5/1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, indonesia, pemerintahan pusat*.

LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM, Peraturan Perundang-Undangan, UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Indonesia, Pemerintahan pusat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria

Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*.

LN.2014/No. 244, TLN No. 5587, LL SETNEG: 212 HLM, Jakarta,APBD - *Otonomi Daerah Dan Pemerintah Daerah*,Undang-undang (UU) Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-undang (UU) Nomor 20 Tahun 1961 tentang *Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya*,Indonesia, Pemerintah Pusat,LN.

1961 No. 288, TLN NO. 2324, LL SETNEG : 5 h.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang –Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 Ayat (1)*

Undang –Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok*

*Agraria, Pasal 16 ayat (1)*

Undang –Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 53*

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1)‖ (1997).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah LN. 1998 No. 52*, TLN No. 3746, LL Setkab : 23 HLM

1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia*, Pemerintah Pusat no.37 1998 Jakarta 05 Maret 1998 LN. 1998 No. 52, TLN No. 3746, LL Setkab : 23 h.

**Internet :**

Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo, “*Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”* [https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201,](https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201)

Jurnal, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Diakses pada Sabtu, 31/05/2025, pukul 20.47

Asriman A. Tanjung, *Tata Cara Pengecekan Sertifikat dan Persyaratannya*, pada tanggal 27 Februari 2022, [http://asriman.com/tatacara-pengecekan-sertifikatdan-persyaratannya/](http://asriman.com/tatacara-pengecekan-sertifikat-dan-persyaratannya/) , (diakses pada 10 Januari 2025 pukul 16.30)

[https://media.neliti.com/media/publications/150325-ID-none.pdf,](https://media.neliti.com/media/publications/150325-ID-none.pdf) Jurnal, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah*

*Nomor 24 Tahun 1997*, Fredrik Mayore Saranaung, diakses pada, Senin, 02/06/2025, pukul 22.05

 Fredrik Mayore Saranaung

[https://media.neliti.com/media/publications/150325-ID-none.pdf,](https://media.neliti.com/media/publications/150325-ID-none.pdf) *.* diakses pada

Rabu tanggal 23/07/2025, pukul 22.35

page: <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>, Jurnal, *Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia, I Made Handika Putra\*, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, Diakses pada Senin, 02/06/2025, pukul

23.04

[https://repository.uir.ac.id/2848/1/JURNAL%20BINA%20MULIA%20H](https://repository.uir.ac.id/2848/1/JURNAL%20BINA%20MULIA%20HUKUM.pdf)

[UKUM.pdf](https://repository.uir.ac.id/2848/1/JURNAL%20BINA%20MULIA%20HUKUM.pdf) , diakses pada Jumat 26/07/2025 pukul 00.17 WIB

1. Ainul Hq, (2024), *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, Jurnal Hukum Keluarga Islam, Vol. 4, h. 36. [↑](#footnote-ref-1)
2. Novi Tika Febriana dan MurryDarmoko A, (2022), *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (studi kasus putusan nomor 181/b/2020/pt.tun.sby)*, vol. 11, h. 103. [↑](#footnote-ref-2)
3. LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM, Peraturan PerundangUndangan, UU No. 5/1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, indonesia, pemerintahan pusat*. [↑](#footnote-ref-3)
4. Urip Sanitoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penanda Media Grup, h.

12. [↑](#footnote-ref-4)
5. Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo, “*Kesadaran*

*Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*” (Sekolah Tinggi Pertanahan

Nasional,Yogyakarta, Publish:Januari 5, 2024), h.2 [↑](#footnote-ref-5)
6. Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2024) h. 133 [↑](#footnote-ref-6)
7. Johni Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia

Publishing, 2007), h. 300 [↑](#footnote-ref-7)
8. Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*., h.134 [↑](#footnote-ref-8)
9. Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia,* Jilid 1. Cetakan ke-9. Djambatan, Jakarta [↑](#footnote-ref-9)
10. LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, LL SETNEG : 17 HLM, Peraturan PerundangUndangan, UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Indonesia, Pemerintahan pusat. [↑](#footnote-ref-10)
11. Nurasa, A., & Mujiburohman, D. A. (2020a). *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. In STPN Press. STPN Press. [↑](#footnote-ref-11)
12. Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo, “*Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”* [https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201,](https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277/201) Jurnal, Sekolah

Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Diakses pada Sabtu, 31/05/2025, pukul 20.47 [↑](#footnote-ref-12)
13. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 17 Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,

2013, hlm. 170 [↑](#footnote-ref-13)
14. Hayati, N. (2016). *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah* (*Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional*). *LexJurnalica*, *13*(3), 147934. [↑](#footnote-ref-14)
15. Asriman A. Tanjung, *Tata Cara Pengecekan Sertifikat dan Persyaratannya*, pada tanggal 27 Februari 2022, http://asriman.com/tatacara-pengecekan-sertifikat-dan-persyaratannya/, (diakses pada 10 Januari 2022 pukul 16.30) [↑](#footnote-ref-15)
16. Simbolon, D. H., & Isnaini, I. (2017). *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa*. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, *4*(2), 36-43. [↑](#footnote-ref-16)
17. Dr. Joko Sriwidodo, Dr. Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta :

Kepel Press Tahun 2021 Hlm. 3 [↑](#footnote-ref-17)
18. Khairandy, R. (2013). *Pokok-pokok hukum dagang Indonesia*. FH UII Press.

 [↑](#footnote-ref-18)
19. Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*. [↑](#footnote-ref-19)
20. [https://media.neliti.com/media/publications/150325-ID-none.pdf,](https://media.neliti.com/media/publications/150325-ID-none.pdf) Jurnal, *Peralihan*

*Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Fredrik Mayore Saranaung, diakses pada, Senin, 02/06/2025, pukul 22.05 25*Ibid.* [↑](#footnote-ref-20)
21. Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana thn 2019 hal. 376. [↑](#footnote-ref-21)
22. Fredrik Mayore Saranaung [https://media.neliti.com/media/publications/150325-IDnone.pdf,](https://media.neliti.com/media/publications/150325-ID-none.pdf) *.* diakses pada Rabu tanggal 23/07/2025, pukul 22.35 [↑](#footnote-ref-22)
23. Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hal.36 [↑](#footnote-ref-23)
24. Saranaung, F. M. (2017). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. LexCrime*n*, *6*(1). [↑](#footnote-ref-24)
25. Sinaga, S. H. M. T. (2024). *Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*. *Jurnal Hukum to-ra:* Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat, 10(1), 138-150. [↑](#footnote-ref-25)
26. LN.2014/No. 244, TLN No. 5587, LL SETNEG: 212 HLM, Jakarta,APBD - *Otonomi Daerah Dan Pemerintah Daerah*,Undang-undang (UU) Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. [↑](#footnote-ref-26)
27. Nabilah Khairunnisa Darwin, Gunawan Djajaputra (2023) *Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum didaftarkan Ditinjau dari UU No 5 Tahun 1960*, Jurnal Pendidikan dan Konseling Volume 5 Nomor 1 Tahun 2023, hlm 319 [↑](#footnote-ref-27)
28. Zulhadji, A. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960*. *lexCrimen*, *5*(4). [↑](#footnote-ref-28)
29. Thendean, H. (2017). *Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 Kuhperdata*. LexPrivatum, 5(2). [↑](#footnote-ref-29)
30. Oping, M. S. R. (2017). *Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. LexPrivatum, 5(7). [↑](#footnote-ref-30)
31. Bafadhal, F. (2013). *Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan Dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum Jambi, 4(1), 43291. [↑](#footnote-ref-31)
32. NIM, C. (2009). *Wakaf Hak Atas Kekayaan Intelektual Dalam Hukum Islam (Studi Pasal 16 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf)* (Doctoraldissertation, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta). [↑](#footnote-ref-32)
33. Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Komunitas Yustisia, 5(3), 64-80. [↑](#footnote-ref-33)
34. Murni, C. S. (2018). *Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat*. LexLibrum: Jurnal Ilmu Hukum, 4(2). [↑](#footnote-ref-34)
35. Yoyon Darusman Mulyana, “*Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*,” ADIL Jurnal Hukum7 (2016): 21, https://doi.org/https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331. [↑](#footnote-ref-35)
36. Muhammmad Aziz Zaelani, Wahyu Beny Mukti Setiyawan, and Fery Dona,

*“Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat,*” Jurnal USMLaw Review5, no. 1 (2022): 343, https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4877. [↑](#footnote-ref-36)
37. page: [https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum,](https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum) Jurnal, *Jual Beli Hak*

*Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar- [↑](#footnote-ref-37)
38. Nurjannah, T., & Muin, F. (2016). *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)*. Jurnal Hukum, 3(12). [↑](#footnote-ref-38)
39. Nansi, W. S. (2022). *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia*. Jurnal Pemberdayaan Hukum, 2(1). [↑](#footnote-ref-39)
40. Sumardjono, M. S. (2008). *Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan*. Penerbit Buku Kompas. [↑](#footnote-ref-40)
41. Sari, I. (2020). *Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).* Jurnal Mitra Manajemen, 9(1). [↑](#footnote-ref-41)
42. Yusrizal, M. (2017). *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam*

*Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, 2(1), 113-138. [↑](#footnote-ref-42)
43. Undang-undang (UU) Nomor 20 Tahun 1961 tentang *Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya*,Indonesia, Pemerintah Pusat,LN. 1961 No. 288, TLN NO. 2324, LL SETNEG : 5 HLM. [↑](#footnote-ref-43)
44. Pandey, E. S. E. (2019). *Kajian Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokokâ€“Pokok Agraria*. LexEtSocietatis, 7(10). [↑](#footnote-ref-44)
45. Zulhadji, A. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960*. lexCrimen, 5(4). [↑](#footnote-ref-45)
46. Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010),

375 [↑](#footnote-ref-46)
47. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 [↑](#footnote-ref-47)
48. Laila M. Rasyid dan Herinawati, *Pengantar Hukum Acara Perdata,* Cetakan pertama, Unimal Press, 2015 [↑](#footnote-ref-48)
49. M.Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021 hal. 7 [↑](#footnote-ref-49)
50. *Ibid*. hal.11 [↑](#footnote-ref-50)
51. Waskito, 2015, *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan),* Jakarta: PT.Media Adji [↑](#footnote-ref-51)
52. Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Kelima, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2014 at 62. [↑](#footnote-ref-52)
53. Rosandi, B. H. P. (2016). *Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum*

*Didaftarkan.* Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan, 4(3). Retrieved from http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/ jurnalIUS/article/view/356/pdf\_17 [↑](#footnote-ref-53)
54. Nur Hayati, *Peralihan Hak dalam Jual beli hak atas Tanah ( Suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum Barat dan Hukum adat dalam Kerangka*

*Hukum Tanah Nasional*, Lex JurnalicaVol. 13 No.3,2016,hal 278 [↑](#footnote-ref-54)
55. Undang –Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria,*

*Pasal 19 Ayat (1)*

 [↑](#footnote-ref-55)
56. Undang –Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria,*

*Pasal 16 ayat (1)*  [↑](#footnote-ref-56)
57. Undang –Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Undang-Undang Pokok Agraria Pasal*

*53*  [↑](#footnote-ref-57)
58. Asri Arianda, “*Pelaksanaan Peralihan HakMilik atas tanah Melalui Hibah untuk anak di bawah umur”*, Jurnal Repertorium Vol. 3 No. 2 (2016) hlm 27 [↑](#footnote-ref-58)
59. Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta :

Mandar Maju, 2008), Hal.28 [↑](#footnote-ref-59)
60. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1)‖ (1997). [↑](#footnote-ref-60)
61. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (Pp) Nomor 24 Tahun 1997 (24/1997)

Tentang *Pendaftaran Tanah Ln. 1997 No. 59*, Ll Setkab : 36 Hlm [↑](#footnote-ref-61)
62. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-*

*Pokok Agraria*  [↑](#footnote-ref-62)
63. Pasal 37 Ayat (1) Dan (2) Pp. 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

 [↑](#footnote-ref-63)
64. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat*

*Pembuat Akta Tanah LN. 1998 No. 52*, TLN No. 3746, LL Setkab : 23 HLM [↑](#footnote-ref-64)
65. Abdul Muthallib, “*Pengaruh Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Mencapai Kepastian Hukum*” (2020) 12:1 Jurisprudensi J Ilmu Syariah, Perundang undangan, dan Ekon Islam 21–43 at 39. [↑](#footnote-ref-65)
66. Irfan Iryadi, “*Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara*” (2019) 15:4 J Konstitusi 796. [↑](#footnote-ref-66)
67. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat*

*Pembuat Akta Tanah Indonesia*, Pemerintah Pusat no.37 1998 Jakarta 05 Maret 1998 LN. 1998

No. 52, TLN No. 3746, LL Setkab : 23 HLM [↑](#footnote-ref-67)
68. <https://repository.uir.ac.id/2848/1/JURNAL%20BINA%20MULIA%20HUKUM.pdf>diakses pada Jumat 26/07/2025 pukul 00.17 WIB [↑](#footnote-ref-68)
69. Hamni, L. B., *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jurnal

Hukum Universitas Mataram,2012, hal.13-14 [↑](#footnote-ref-69)
70. <https://binabangunbangsa.com/sebab-terjadinya-sengketa-atau-konflik-di-pertanahan/>diakses pada jumat 22/08/2025 pukul 20.52 [↑](#footnote-ref-70)
71. Desi Handayani Simbolon & Isnaini *Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Objek Sengketa,* JurnalIlmiah Penegakan Hukum, 4 (2) Desember 2017 Hlm 38. [↑](#footnote-ref-71)
72. *77 Ibid.*  [↑](#footnote-ref-72)
73. Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Volume 2 Nomor 2, April 2022 Hal 90 [↑](#footnote-ref-73)
74. Hasnan Hasbi, “*Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Lembaga Arbitrase*”, Jurnal Al Ishlah, Volume 21, Nomor 1, Mei 2019.hlm.19. [↑](#footnote-ref-74)
75. Muhammad Zulfa Maulaya, Aditya Fani Pradana, Muhammad Choerul Umam, Tiyas

Vika Widyastuti, Muhammad Wildan, *Analisis Yuridis Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah*

*Melalui Mediasi dan Arbitase*, Journal of Contemporary Law [↑](#footnote-ref-75)
76. Siregar, Resi Atna Sari. “*Analisis Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.” Islamic Circle2, no. 1 (2021): 41– 51. [↑](#footnote-ref-76)
77. R. Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta 2009,

Hal.108

 [↑](#footnote-ref-77)