

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Di Indonesia tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan karena disinilah setiap orang bercocok tanam, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan berketurunan, beranak, bercucu yang akhirnya tanah pula tempat orang dikuburkan setelah orang meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir, sehingga dalam masyarakat adat tanah memiliki sifat religius. Berdasarkan hal tersebutlah untuk sekarang ini banyak terjadi yang namanya pengoperan hak. Pengoperan hak banyak terjadi dan sering terjadi dilingkungan masyarakat.

Dalam ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang di sebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, perinsip nya di

bebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak nya.¹

Pengoperan hak atau Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PP No. 24/1997 membagi peralihan hak atas tanah dalam beberapa bentuk, yaitu pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak.² Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. **Beralih** menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan **dialihkan** menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah

¹ Muctar Wahid, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*(Jakarta:Repulika,2008),hlm.69

²Peraturan Pemerintah No.24/1997.

tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya. Ketentuan diatas menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.³

Berdasarkan putusan No. 121/PDT.G/2022/PN LBP, yang mana kronologinya sebagai berikut:

Bahwa PENGGUGAT adalah SUYANTO, S.H, melawan SUHERI, sebagai TERGUGAT I; yang, mana dalam perakara ini tergugat menawarkan kepada penggugat untuk membeli lahan seluas ± 2993 M2 yang terletak di dahulu Kampung Gedung Johor setempat dikenal Lorong Sidodadi Desa/Kelurahan DeliTua Kec, Deli Tua Kab.Deli Serdang. Kemudian Penggugat dipertemukan dengan pemilik lahan tersebut yaitu Tergugat I dan II, dan Tergugat I dan II menunjukkan bukti-bukti kepemilikan berupa Surat Keterangan Tanah No.51478/B/XIII/1 Tanggal 17 Oktober 1973 yang dikeluarkan oleh Bupati Deli Serdang, Surat Ganti Rugi Sebidang Tanah Tanggal 07 September 1981 yang diketahui Kepala Desa Deli Tua dan Surat Ganti Rugi Sebidang Tanah Tanggal 12 Mei 1987 yang diketahui Camat Kecamatan Deli Tua. Pada Tanggal 16 Februari 2021 Penggugat dan Tergugat I dan II sepakat untuk melakukan jual beli di Kantor Turut Tergugat, Tergugat I dan II sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dengan ganti rugi sebesar Rp.1.200.000.000, (satu milyar dua ratus juta rupiah) kemudian di

³ Muhammad Yamin Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, 2008.hlm. 27*

tuangkan dalam suatu akta Pengoperan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 07 Tanggal 16 Februari 2021. Penggugat tidak bisa menguasai tanah karena banyak gangguan saudara-saudara Tergugat I dan II Seolah-olah Tergugat I dan II Sebagai penjual tidak mengikhlaskan jual beli tersebut sehingga tidak bisa Penggugat kuasai tanah objek sengketa tersebut. Dan menghukum Tergugat I dan II untuk membayar erugian Penggugat baik secara Materil maupun secara Moril, Kerugian Materil sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah),kerugian moril sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).

Banyaknya fenomena yang terjadi didalam masyarakat berupa fenomena mengenai kasus peralihan hak atas tanah dengan pembayaran ganti rugi dalam lingkup masyarakat maupun perusahaan.

Seperti contoh kasus pertama yaitu adanya kasus sengketa tanah salve veritate tahun 2021, perkara kasus mafia tanah ini bermodus mal-administrasi penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim, di Cakung, Jakarta Timur, dengan tanah seluas 7,78 hektar. Awalnya, PT Salve Veritate yang merupakan pemilik lahan kaget dan tidak terima ketika tanahnya menjadi obyek sengketa karena diakui oleh orang lain. Tanah milik PT Salve Veritate sejumlah 38 bidang dengan total luas 77.582 meter persegi yang terletak di Kelurahan Cakung Barat Jakarta Timur, itu berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).

Menindaklanjuti laporan kuasa hukum, akhirnya Kementerian ATR/BPN memeriksa kelengkapan dokumen tanah yang semula atas nama PT Salve Veritate tersebut. Setelah dilakukan pengecekan, Sertifikat HGB PT Salve Veritate tidak ditemukan hal-hal yang membuat tim pemeriksa yakin bahwa proses penerbitan sertifikat sebagaimana tersebut di atas tidak sesuai dengan prosedur.

Contoh kasus kedua yaitu adanya kasus sengketa tanah alam sutera tahun 2020, berawal dari tersangka berinisial D berpura-pura berseteru dengan tersangka M atas tanah 45 hektare di Alam Sutera. Pada April 2020, D menggugat M secara perdata mengenai kepemilikan lahan itu. Padahal di atas

lahan sudah ada warga dan perusahaan yang menempatinya. Pada Mei 2020, M dan D kemudian bersekongkol untuk berdamai dan melakukan mediasi atas kasus sengketa tanah itu. Setelah terjadi kesepakatan damai, pada Juli 2020 komplotan mafia tanah itu mengajukan eksekusi lahan ke pihak Pengadilan.

Hal ini sontak mendapat perlawanan dari warga dan perusahaan yang melapor ke Polres Metro Tangerang Kota. Dari hasil penyelidikan, berkas klaim kepemilikan atas lahan 45 hektare itu ternyata palsu. Keduanya bahkan menyertakan berkas tersebut ke Pengadilan untuk saling gugat. Para tersangka saat ini dijerat dengan Pasal 263 dan 266 KUHP tentang pemalsuan dokumen dengan ancaman 7 tahun penjara.

Contoh kasus ketiga yaitu kasus sengketa tanah matoa tahun 2021, Sengketa ini berawal dari masa perjanjian kerjasama yang terhitung habis pada 18 Maret 2021 dan gugatan tentang pelanggaran kerjasama yang dilayangkan oleh PT Saranagraha Adisentosa ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada Maret 2021. Jika merujuk dari Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 470/KMK.01/1994 tanggal 20 September 1994 yang mengatur kerja sama menggunakan format bangun, operasi dan serahkan atau BOT. Dalam amandemen tersebut, disebutkan bahwa kerjasama berlangsung pada 18 Maret 1996 hingga 18 Maret 2021 dan akan diperpanjang selama 5 tahun sejak berakhirnya perjanjian yang dimaksud.

Perjanjian kerjasama tersebut dinilai telah habis dan tidak adanya izin dari Menteri Keuangan menurut Dispenau menjadi alasan bagi PT Saranagraha untuk berhenti memanfaatkan lahan Matoa. Selain itu, lahan ini juga disebutkan akan digunakan untuk keperluan pertahanan negara. Hingga kini penertiban aset Barang Milik Negara (BMN) merupakan langkah lanjutan dari kasus sengketa ini telah dilakukan oleh Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara (TNI AU). Sengketa/konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat belakangan ini muncul dalam beragam bentuk. Pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut pun tidak sedikit, baik negara maupun institusi civil society seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Namun, proses penyelesaian sengketa acap kali menemui jalan

buntu sehingga menjadikan konflik berlarut-larut. Sumber konflik/sengketa dapat timbul karena adanya perbedaan/benturan nilai (kultural), perbedaan tafsir mengenai informasi, data atau gambaran objektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan /benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah. Bahkan, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menyebutkan selama kurun waktu 2018 hingga tahun 2020, telah menangani 185 kasus pertanahan yang terindikasi adanya mafia tanah. Bentuk kasus yang terindikasi mafia tanah beragam. Misalnya memalsukan dokumen, memalsukan surat keterangan tanah, merubah batas tanah dan lainnya. Menghadapi hal tersebut, Anda sebaiknya tidak sembarang memberikan sertifikat tanah miliknya kepada orang lain. Pun juga ketika ingin melakukan jual beli tanah, agar menggunakan notaris dan/atau PPAT yang benar. Hal ini untuk mencegah pemalsuan sertifikat dan mencegah tidak terperangkap dalam mafia tanah.⁴

Keabsahan peralihan hak dengan ganti rugi yang berkekuatan hukum bagi pihak tergugat dalam Putusan Nomor.121/Pdt.G/2022/Pn Lbp. Karena tergugat telah melakukan ingkar janji yang dimana tergugat melakukan kewajiban kepadanya kepada penggugat, padahal berulang kali berupaya melakukan penagihan kepada tergugat dikarenakan patut dan cukup beralasan untuk dipandang sebagai “Tidak memenuhi prestasi yang telah di janjikan” Dalam hal ini kewenangan Pemerintah dalam mengatur lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.⁵

⁴<https://www.rumah.com/panduan-properti/contoh-kasus-sengketa-tanah-dan-penyelesaiannya-53879>

⁵ Mhd.Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.1

Selanjutnya Pasal 23, 28 dan 32 UUPA juga mengharuskan kepada pemegang hak-hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh kepastian haknya. Artinya di subjek hak dijamin oleh hukum menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut untuk apa saja asal penggunaan hak itu sesuai peruntukannya menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya, idealnya secara yurudisi teknis telah ada jaminan kepastian hukum terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mencegah terjadinya permasalahan pertanahan khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan serta mempertahankan hak termasuk kebendaan yang melekat padanya.

Apabila peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang akan tetapi hanya dibuat dengan cara ditulis di atas kertas segel atau kertas bermaterai, maka hal itu merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta dibawah tangan, yaitu hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum. Hal tersebut sering ditemui terhadap tanah-tanah yang tidak mempunyai sertipikat (SK Camat, SK Bupati, SK Gubernur, Tanah Grant), jika hendak melakukan perjanjian jual beli dengan akta otentik, Notaris yang membuat aktanya dan akta dibuatkan dengan Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR).⁶

Pertimbangan hakim dalam memberi putusan terhadap keabsahan peralihan hak dengan ganti rugi yang berkekuatan hukum dalam studi putusan Nomot 121/Pdt.G/2022/PN Lbp yaitu bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 13 Juni 2022, tanggal 27 Juni 2022, tanggal 22 Juli 2022 dan Turut Tergugat berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 Juni 2022, tanggal 4 Juli 2022 dan tanggal 25 Juli 2022, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan pada hari yang telah ditentukan dan juga tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk menghadap tanpa alasan yang sah untuk itu, sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mau mempertahankan haknya di persidangan sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat

⁶ *Muhammad Yamin Lubis, dan Abd Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran tanah, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 5*

I, Tergugat II dan Turut Tergugat; Menimbang, bahwa akibat ketidakhadiran Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dianggap ingkar menghadiri sidang, oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dianggap mengakui sepenuhnya dalil-dalil gugatan Penggugat; Menimbang, bahwa Pasal 125 HIR / 149 Rbg menyatakan : “Jika pada hari yang telah ditentukan Tergugat yang telah dipanggil secara patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugatan itu melawan hukum atau tidak beralasan”. (Lihat: O. Bidara dan Martin P. Bidara, Hukum Acara Perdata Ketentuan Perundang-Undangan, Yurisprudensi-yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI, Cet. Ke-2, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987, hal. 29). Dengan demikian berdasarkan Pasal 125 HIR/149 RBg tersebut, Gugatan Penggugat ini harus iperiksa dan kemudian diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

Gugatan perwakilan pada dasarnya adalah gugatan perdata, yakni gugatan perbuatan melawan hukum yang dikaitkan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdata. Ketentuan dalam pasal ini lebih merupakan struktur norma daripada substansi. Oleh karenanya ketentuan ini senantiasa memerlukan materialisasi di luar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.19 Pasal tersebut menentukan kewajiban pelaku perbuatan untuk membayar ganti rugi, tetapi diatur lebih lanjut mengenai ganti rugi tersebut. Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa undang-undang lengkap mengatur ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, ketentuan ganti rugi dalam wanprestasi dalam Pasal 1243 – 1252 KUHPerdata diterapkan ke dalam perbuatan melawan hukum secara analogis.⁷

Sebagaimana dalam hal ini dapat diketahui malalui terdapat adanya kasus dalam Putusan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN Lbp Majelis Hakim mempelajari

⁷ *Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdata, Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 148.*

secara keseluruhan ternyata tidak menemukan alasan untuk menjatuhkan putusan serta merta dan bukan merupakan perkara yang sangat Eksepsional/ mendesak, serta tidak memenuhi yang disyaratkan Pasal 180 HIR/ Pasal 191 RBg dan SEMA RI No.3 Tahun 2001, maka petitum gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan ditolak;

Maka berdasarkan uraian diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul, **“Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Yang Berkekuatan Hukum (Studi Putusan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN Lbp)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis kemukakan di atas maka permasalahan pokok dalam penulisan skripsi ini penulis rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pertimbangan Hakim Dalam Memberikan Putusan Terhadap Keabsahan Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Berkekuatan Hukum (Study Putusan No.121/Pdt.G/2022/Pn Lbp)?
2. Bagaimanakah Keabsahan Peralihan Hak dengan Ganti Rugi Yang Berkekuatan Hukum (Study Putusan No.121/Pdt.G/2022/Pn Lbp)?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian suatu hal yang merupakan sebagai target sasaran yang akan dicapai sebagai jawaban atas masalah yang dihadapi tujuan dari penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami Pertimbangan Hakim Dalam Memberikan Putusan Terhadap Keabsahan Peralihan Hak Dengan Pembayaran Ganti Rugi Yang Berkekuatan Hukum.

2. Untuk mengetahui Keabsahan Peralihan Hak dengan Pembayaran Ganti Rugi Yang Berkekuatan Hukum (Study Putusan No.121/Pdt.G/2022/Pn Lbp).

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, peneliti berharap dapat memberikan manfaat bagi para pembaca, diantaranya yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memberikan manfaat secara akademis dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya keperdataan dalam serta menambah wawasan bagi masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat memberi masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, seperti penegak hukum yaitu hakim, jaksa, pengacara, kepolisian, notaris dalam penyelesaian kasus-kasus tentang peralihan hak atas tanah baik dalam tanggung jawab ganti rugi yang berkekuatan hukum.

3. Manfaat Peneliti

Dengan melakukan penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, ilmu pengetahuan, kemampuan meneliti dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S-1) di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan:

Pengertian tanah menurut peraturan perundang-undangan tertuang dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA Nomor. 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara. Sebagai yang dimaksud didalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Pengertian hak atas tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia:

Tanah merupakan salah satu aspek vital dalam kehidupan, terutama sebagai penunjang untuk kehidupan bermasyarakat seperti misalnya digunakan untuk sarana pangan dan hunian. Ketersediaan tanah yang tetap tidak berbanding lurus dengan kebutuhan tanah yang selalu meningkat waktu demi waktu. Sedangkan pengertian tanah secara etimologi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :⁸

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
2. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Berdasarkan pengertian etimologi di atas, dapat kita pahami bahwa tanah adalah permukaan bumi dengan segala kandungan atau bahan yang ada didalamnya. I Gede Wiranata menjelaskan bahwa tanah mempunyai sifat:

1. Tanah adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.

⁸ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hlm, 234.

2. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus member penghidupan kepada pemiliknya.
3. Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.⁹

Pengertian hak atas tanah menurut para ahli:

Berdasarkan pendapat para ahli tersebut maka pengertian tanah adalah permukaan bumi (yuridis) yang menyimpan kekayaan untuk mencukupi kebutuhan hidup dan kehidupan manusia perseorangan dan kelompok (ekonomi). Tanah sebagai tempat tinggal atau kediaman, tempat mereka mengembangkan kehidupan keluarga secara turun-temurun dan bersifat abadi.

Dalam Black's Law Dictionary disebutkan tanah diartikan dalam dua arti yaitu :

- a. *An immovable and indestructible three-dimensional area consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on or permanently affixed to it.* (area tiga dimensi yang tidak dapat dipindahkan dan yang tidak dapat dihancurkan yang terdiri atas bagian di atas permukaan tanah, ruang di atasnya dan bagian yang berada di bawah permukaan tanah dan segala sesuatu yang tumbuh di atasnya dan terikat secara permanen)
- b. *An estate or interest in real property* (sebuah perumahan atau keuntungan dari kepemilikan lahan dan bangunan).¹⁰

Selanjutnya Definisi Tanah dalam Statuta 205 (1) (ix) *Law Of Pro Perty Act* (Undang-Undang Perumahan). Tanah adalah meliputi lahan umum dan areal pertambangan dan mineral, bangunan atau bagian dari bangunan dan tanah hak bersama yang turun-temurun juga yang disewakan, dan fasilitas lain yang diwariskan dan kemudahan dalam memperoleh hak, hak pribadi atau sesuatu yang menguntungkan yang dihasilkan dari tanah.

Effendi Perangin yang dikutip dari Urip Santoso, menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang

⁹ I Gede Wiranata, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 224-225

¹⁰ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary, seventh edition, USA: West Publishing, Minnesota. 1999. hlm, 67.*

mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹¹

Menurut Boedi Harsono, dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria atau disingkat UUPA, yang dimaksud dengan Agraria mempunyai arti yang sangat luas alam meliputi Bumi, Air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya.¹²

Adapun dalam pandangan Hukum Agraria dikutip dari Bambang Eko Supriyadi, mengatakan Agraria berasal dari Bahasa latin Agrarius artinya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah Tanah. Kata asalnya berasal dari bahasa Yunani atau Greek Purba Ager, dalam Bahasa Belanda Akker, yang artinya ladang atau Tanah pertanian. Kalau kita berbicara masalah Agraria maka tidak akan lepas berbicara masalah Hukum, Sebab Agraria itu sendiri mengandung unsur norma, kaidah atau perilaku seseorang yang ada hubungannya dengan tanah.¹³

Pengertian hak atas tanah menurut peneliti:

Dengan mengacu pada semua definisi diatas, maka bisa disebutkan dan disimpulkan tanah tidak akan lepas dari beberapa komponen sebagai berikut, tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh Negara, masyarakat adat, dan pererongan (Individu) atau bahkan badan hukum yang berhubungan dengan Tanah, Serta juga dapat digunakan untuk kepentingan yang bernilai Ekonomis dan Budaya.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agrari Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015, hlm, 7.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia –Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid 1: Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm, 07

¹³ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2013, hlm,07

2. Azas-Azas Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Azas yang mendasar dalam UUPA adalah:¹⁴

1. Asas hukum adat, dasar pemikiran UUPA yang berasal dari filosofi Hukum Adat.
2. Asas pemisahan horizontal, dimana tanah terlepas dari segala sesuatu yang melekat padanya.
3. Asas nasionalitas, asas yang memberikan hak atas tanah peringkat tertinggi hanya kepada WNI, yaitu Hak Milik atas tanah, yang hanya dapat dimiliki oleh WNI, hal ini membuktikan dasar filosofi dalam hukum adat dalam ketentuan Hak Ulayat, hak atas tanah dan hasil wilayah ulayat hanya untuk warga ulayat.
4. Asas fungsi sosial, hak atas tanah harus memiliki manfaat bagi pemilik hak maupun kepentingan masyarakat.

Dari uraian diatas kita dapat melihat bahwa asas hukum tanah yang telah digariskan dalam UUPA bersumber dari nilai-nilai masyarakat adat di Indonesia kemudian tanah tersebut lebih diperuntukan lagi bagi terciptanya nasionalisme, dimana ada ketentuan bahwa warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki Hak Milik (HM) atas tanah di Indonesia. Selain itu pula asas dalam hukum tanah mengedepankan kepentingan bersama serta nilai-nilai kebersamaan dan kekeluargaan terbukti dengan adanya ketentuan Pasal 6 dalam UUPA bahwa tanah harus memiliki fungsi sosial.

Setiap ketentuan hukum mempunyai sistem tersendiri yang berlaku sebagai azas dalam hukum tersebut. Demikian pula halnya tentang peralihan hak atas tanah dikenal delapan azas sebagai berikut:

¹⁴ Anita D.A Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung, 2013, hlm, 56. Dikutip dari Djuhaendah Hasan (et.al), *Laporan Tim Perumusan Harmonisasi Hukum Kebendaan Menuju Hukum Kebendaan Nasional*, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, BPHN-Departemen Kehakiman, Jakarta 1994/1995, hlm. 19-21.

- a. Azas kenasionalan, seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang besatu sebagai bangsa Indonesia. Ini menunjukkan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat *komunalistik*, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- b. Azas pada tingkatan terginggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara.
- c. Azas mengutamakan kepentingan Nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dari kepentingan perseorangan atau golongan
- d. Azas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- e. Azas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah.
- f. Azas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia
- g. Azas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan.
- h. Azas Pemisahan Horizontal

Azas-azas ini dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.¹⁵ Tanah yang ada dalam wilayah Negara Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak pemiliknya saja. Hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, atau badan hukum, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu digunakan (atau tidak digunakan) untuk kepentingan pribadinya apalagi jika hal itu merugikan Masyarakat.

Menurut **Irma Devita Purnamasari** memiliki pendapat yang berbeda mengenai penggolongan hak atas tanah Menurutny, hak atas tanah primer terbatas

¹⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (jakart: Sinar Grafika, 2007), hlm. 65

pada hak yang diberikan langsung oleh negara, seperti hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai. Sementara hak atas tanah sekunder adalah hak yang timbul atau dibebankan di atas hak atas tanah yang sudah ada, mencakup HGU, HGB, hak pengelolaan, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak gadai tanah dan hak tanggungan.¹⁶

Prinsip ini menegaskan bahwa siapa pun yang mempunyai hak atas tanah untuk kepentingan wajib mengerjakan atau mengusahakan sendiri tanah secara aktif dan dalam mengerjakan atau mengusahakan tanah tersebut harus di cegah cara-cara yang bersifat pemerasan.

3. Mekanisme Perolehan Hak Atas Tanah

Berbicara mengenai pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan pokok dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak dapat ditawarkan lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak dalam kepemilikan dan penggunaan tanahnya. *Cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan berfungsi sebagai *continuos recording* (rekaman yang berkesinambungan dari hak-hak atas tanah dan juga harus menunjukkan sifat yang terbuka untuk umum (*public record*). Hal ini penting, terutama jika dikaitkan dengan salah satu asas dalam pendaftaran tanah, yaitu asas publisitas.¹⁷ Selain itu tuntutan akan penyempurnaan sistem publikasi negatif yang dirasakan memiliki kelemahan-kelemahan terutama dalam hal

¹⁶ H. M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

¹⁷ A. Suriyaman Mustari Pide II, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*, Makassar: PUKAP. 2009, hlm. 11

kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat dan pihak yang ketiga yang beritikad baik.¹⁸

Sebagaimana diketahui bahwa dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak adalah benar-benar orang yang berhak, karena menurut sistem ini bukan pendaftarannya tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang memohon pendaftaran. Oleh karena itu sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah dengan itikad baik.

Mengenai sistem pendaftaran tanah menurut UUPA, para ahli hukum mengemukakan pandangannya masing-masing. Menurut Parlindungan, disamping menganut sistem Torrens juga sistem negatif. Menurut Maria Sumardjono sistem pendaftaran yang dianut adalah sistem campuran stelsel negatif dan stelsel positif, yang mana pendaftar tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif), dan menyempurnakannya dengan mempergunakan stelsel positif. Pandangan Boedi Harsono adalah sistem yang dipergunakan dalam UUPA bukan sistem negatif yang murni melainkan sistem yang bertendensi positif. Pengertian negatif di sini adalah bahwa keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah atau dibetulkan. Sedangkan pendapat Sunaryati Hartono adalah sudah saatnya sistem pendaftar tanah berpindah pada sistem positif yang menjadikan sertipikat tanah satu-satunya alat untuk membuktikan hak milik atas

¹⁸Aria S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, cet.1, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005). hlm.82*

tanah, apabila dibuktikan sertipikat itu diperoleh dengan jalan tidak sah, maka tentu saja sertipikat dianggap tidak sah, sehingga menjadi batal dengan sendirinya, pendapat ini diikuti oleh Bachtiar Effendi.¹⁹

Maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik dan dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah dengan mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997 diikuti dengan peraturan peraturan pelaksanaannya yang juga sekaligus sebagai acuan petunjuk pelaksanaannya (Juklak) dilapangan yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 tahun 1997, tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.²⁰

Sebagaimana diketahui bersama bahwa itikad baik merupakan suatu prinsip dalam ranah *legal ethcial* sehingga Itikad baik bermakna pula bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral (*moral values*). Dengan demikian, maka itikad baik sebagai norma terbuka (*open norm*), yakni suatu norma yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kondisi yang ada.²¹

4. Tujuan Perolehan Hak Atas Tanah

¹⁹ *Ibid. hlm. 103-104*

²⁰ *Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

²¹ *Parampasi, op M. Ainudin. Bandung : Sinar Baru, 1987. hlm. 92*

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau Bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya. Dasar pengenaan atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari nilai perolehan objek pajak dengan besaran tarif sebesar 5% dari nilai perolehan objek pajak²².

Pada dasarnya objek dari perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah setiap upaya pemindahan hak atau pemberian hak atas tanah dan bangunan. Objek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Pemindahan Hak

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Hibah wasiat
5. Waris
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
8. Penunjukan pembeli pada lelang
9. Pelaksanaan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap
10. Penggabungan usaha

²² Pasal 5 dan Pasal 6 UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

11. Peleburan usaha
 12. Pemekaran usaha
 13. Hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena
1. Kelanjutan pelepasan hak;
 2. Di luar pelepasan hak.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini berlaku bagi kepemilikan dengan status Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.²³

Pihak yang terkena kewajiban melunasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi dan badan hukum.²⁴Selain itu terdapat pihak yang dikecualikan dari kewajiban melunasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu:

1. Perwakilan diplomatik dan konsulat dengan asas timbal balik
2. Negara untuk melaksanakan kepentingan umum
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh keputusan menteri untuk menjalankan fungsinya
4. Orang pribadi atau badan, karena konversi hak atas tanah dan bangunan dengan tidak ada perubahan nama
5. Orang pribadi atau badan yang diperoleh dari wakaf
6. Orang pribadi atau badan yang diperuntukan untuk kepentingan ibadah.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional dibidang pertanahan, sebagaimana

²³ Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

²⁴ Pasal 4 UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

dimuat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Menurut Ahli Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh Pemegang Perolehan Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:²⁵

1. Wewenang Umum.
Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
2. Wewenang Khusus
Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada: Perseorangan, baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama; dan Badan Hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Untuk perolehan hak atas tanah yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum perolehan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

B. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan:

²⁵ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Universitas Terbuka Karunika, 1998), hlm 45.

Pengertian peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan tertuang dalam ketentuan pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.²⁶

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.²⁷

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.²⁸

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya

²⁶ Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (Jakarta: Repulika, 2008)*, hlm 69- 71.

²⁷ *Ibid*, hlm. 71.

²⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2001)*, hlm.72

melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda- benda yang tidak bergerak. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²⁹

Pengertian peralihan hak atas tanah menurut para ahli:

Demikian pula pendapat Wirjono Prodjodikoro sebagai berikut “Warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak- hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.”³⁰

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa:

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.³¹

²⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.65

³⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia*, Sumur, Bandung, 1982, hlm. 13.

³¹ Ibid, hlm.65

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Persoalan peralihan hak hak dari seorang yang meninggal dunia kepada keluarga yang masih hidup dalam ketentuan hukum waris merupakan suatu yang sangat urgen, hal ini dapat dilihat dari pengertian tentang hukum waris sebagaimana dikemukakan oleh J. Satrio. "hukum waris adalah ketentuan peraturan peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada para ahli warisnya"³²

2. Syarat-Syarat Peralihan Hak Atas Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a. Harus jelas calon penjual,
 - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga,
 - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai,

b. Syarat Formil

³² J. Satrio, *Hukum Waris, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 8.*

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.³³

Definisi dalam Pasal tersebut sebagai penyempurna ruang lingkup terhadap pendaftaran tanah yang berdasarkan pada Pasal 19 Ayat (2) dalam “Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961” yang meliputi: pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran, peralihan hak atas tanah, dan pemberian sebagai tanda bukti hak merupakan alat pembuktian yang kuat.³⁴

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terdapat perubahan data fisik dan/atau yuridis terhadap objek pendaftaran tanah yang telah dilakukan pendaftaran. Sehingga pemegang hak yang baru wajib melakukan pendaftaran perubahan data tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.³⁵ Sebagaimana

³³ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, 5 Mar 2018, <http://erzaputri.blogspot.com>.

³⁴ Moh. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandaung: Mandar Maju, 2008), hlm. 138

³⁵ Budi Harsono, *op., cit*, hlm. 491

dijelaskan pada Pasal 37 “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah”.³⁶ Guna memudahkan bagi rakyat dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu ditentukan oleh menteri, peralihan hak dapat dilakukan selain dengan akta PPAT.³⁷

Tugas yang diberikan kepada PPAT merupakan tugas membantu Kantor pertanahan dalam melaksanakan tugasnya yaitu pendaftaran tanah dengan memberikan informasi yuridis pelaksanaan pendaftaran tanah dengan memberikan informasi yuridis dalam akta yang dibuat. Konsekuensi atas tugas tersebut yakni perlunya kecermatan dan ketelitian dalam pembuatan akta, karena data yang dimuat dalam akta PPAT berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu, sehingga perubahan data tersebut menjadi sumber data yuridis bagi Kantor Pertanahan guna pelaksanaan pendaftaran tanah.

3. Tujuan Peralihan Hak Tanah

Mengenai peralihan tanah itu, tidak hanya pihak penjual dan pihak pembeli yang berkepentingan, bahkan ada pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut akan memperoleh keterangan secara lebih mudah dan tidak timbul keragu-raguan lagi. Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. L.N 1997

³⁶ Pasal 37: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan sebuah rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

³⁷ *Ibid*, hlm 492.

Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997 dan berla ku 8 Oktober 1997, sebagai pemerintah dari Pasal 19 UUPA.³⁸

Sejak saat itu telah berlangsung era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia yaitu dengan berlakunya pendaftaran tanah secara seragam di seluruh Indonesia. “Menurut Boedi Harsono, penggantian tersebut berdasarkan kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan”.³⁹

Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pada Pasal 19, yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, yang menyebutkan: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas 9 tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam PP ini disebut sebagai Pejabat)”.

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli tersebut, kenyataannya masih banyak masyarakat, yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini, proses penyelesaian pekerjaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini terdapat berbagai macam hambatan yang

³⁸ *Ap. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung, Mandar Maju, 1999), hlm.1*

³⁹ *Boedi Harsono, I, Op Cit, hlm.473*

menyebabkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ini tidak selesai tepat pada waktunya.

Tujuan dibuatnya surat peralihan hak atas tanah adalah untuk memudahkan proses transaksi jual beli tanah atau pemberian hak sewa atau hak guna bangunan. Selain itu, surat ini juga sebagai perlindungan bagi pemilik baru agar terhindar dari sengketa hukum di kemudian hari.

4. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan banyak kasus sengketa dalam dunia pertanahan yang sering kali terjadi tersebut, maka sangat perlu dilakukannya pendaftaran tanah dengan tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah.⁴⁰

Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.⁴¹

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 112

⁴¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm.73

memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal. Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.⁴²

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya.

Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut.

Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik. Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan hak

⁴² *Ibid, hlm. 74*

milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

C. Tinjauan Tentang Ganti Rugi Peralihan Tanah Yang Berkekuatan Hukum

1. Pengertian Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Berkekuatan Hukum

Pengertian ganti rugi menurut peraturan perundang-undangan:

Pengertian ganti rugi menurut peraturan perundang-undangan tertuang dalam pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, “Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah”. Penetapan besarnya nilai ganti kerugian per bidang tanah ini dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.⁴³

Secara konstitusional dicantumkan konsepsi hak menguasai negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Maksud dikuasai di sini adalah negara berwenang selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia untuk:⁴⁴

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukannya, penggunaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagianbagian dari bumi, air dan ruang angkasa;

⁴³ Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

⁴⁴ Effendie, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 38- 39.*

3. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
4. Penguasaan negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja sedangkan untuk tingkat terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh seseorang atau badan-badan hukum tertentu;
5. Penguasaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Dalam hal kepentingan umum menurut John Salindheo “Kepentingan Umum adalah termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan menginsahkan ketahanan nasional serta wawasan nusantara”.⁴⁵ Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Pasal 18 menyebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Pengertian pengadaan tanah menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa Pengadaan tanah adalah Kegiatan menyediakan tanah dengan cara

⁴⁵ John Salindheo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan Cetakan Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hlm. 40.

memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.⁴⁶

Pengertian pengadaan tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan Pengadaan tanah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah dalam rangka memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.⁴⁷

Dasar hukum yang digunakan sebagai sarana dalam pengadaan tanah adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum. Dalam menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan sesuai

⁴⁶ *Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*

⁴⁷ *Maria S. W. Sumardjono. Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas, 2008. hlm., 169.*

dengan Asas Keadilan memberikan jaminan penggantian yang layak terhadap pihak yang berhak agar mendapatkan kehidupan yang layak.⁴⁸

Menurut Umar Said Sugiharto dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah tersebut harus mempertimbangkan berbagai hal yakni:⁴⁹

- a. Peran tanah dalam kehidupan manusia;
- b. Prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- c. Prinsip kepastian hukum;
- d. Pelaksanaannya dengan cara cepat dan transparan;
- e. Berdasarkan prinsip “kemanusiaan, demokratis dan keadilan”.
- f. Berdasarkan prinsip “musyawarah langsung” dengan pemegang hak atas tanah.

Menurut Benhard Limbong, istilah ganti rugi tersebut dimaksud adalah pemberian ganti atas kerugian yang di derita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Masalah ganti kerugian menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Pembebasan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang panjang dan berlarut-larut (*time consuming*) akibat tidak adanya kesepakatan diantara pihak-pihak yang bersangkutan.⁵⁰

2. Azas-Azas Ganti Rugi Hak Atas Tanah

Menurut Arba dalam bukunya “Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum”. Asas atau prinsip hukum adalah ukuran-ukuran hukum etis yang memberikan arah bagi pembentukan suatu hukum. Asas ataupun prinsip hukum merupakan dasar atau petunjuk arah untuk pembentukan hukum positif. Asas tersebut

⁴⁸ Samun Ismaya. *Hukum Administrasi Pertanahan, Cetakan I, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm.165.*

⁴⁹ Umar Said Sugiharto dkk. *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi, Setara Press, XZ, Malang, 2015, hlm. 24.*

⁵⁰ Benhard Limbong, *konflik Pertanahan, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 173.*

sangat diperlukan untuk pembentukan aturan hukum pada dasar atau landasan dalam menentukan norma atau aturan hukum. Setiap norma hukum yang dibentuk haruslah mencerminkan nilai-nilai dasar. Asas atau prinsip hukum tidak merupakan norma hukum namun hanya memberikan arah atau menjadi nilai dasar dalam pembentukan aturan hukum.⁵¹

Dilihat dari segi hukum, kewenangan Pemerintah untuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada asas bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) yang menentukan “Semua hak atas tanah berfungsi sosial”.⁵² Penjelasan Pasal 6 UUPA telah menegaskan bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Dengan demikian pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum untuk tercapai tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya dijamin oleh UUPA ini.

Asas fungsi sosial yang terdapat dalam sistem kepemilikan tanah di Indonesia berlaku untuk semua hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 UUPA. Asas fungsi sosial hak atas tanah didasarkan pada falsafah “Hak milik mempunyai fungsi sosial” baik atas tanah maupun milik serta hak-hak lainnya sebagaimana ditegakkan dalam hukum Indonesia; Hal ini didasarkan pada Pancasila pada umumnya dan secara sistematis terkait dengan seluruh UUD 1945. Hak milik berasal dari kenyataan bahwa

⁵¹ *Arba, Op. Cit., hlm. 37.*

⁵² *Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 6.*

mereka harus memiliki barang-barang tertentu untuk hidup, karena ada kelompok barang tertentu yang merupakan “the natural media human existance depends”. Menurut Sunaryati, perlu diperhatikan suatu sistem hukum yang substantif dan lebih stabil dalam hukum Indonesia, dalam konteks Pancasila, dimana hak milik dikatakan dapat meningkatkan kebahagiaan dan kesejahteraan banyak orang. Titik tolak pemikiran tentang sistem hukum kebendaan Indonesia adalah Pasal 33 dan Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 (yang menyatakan bahwa “tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”) untuk menyeimbangkan kepentingan umum dengan kepentingan pribadi. Jika sesuatu memenuhi fungsi sosial, maka pelaksanaan hak itu tidak hanya meningkatkan kebahagiaan pemegang hak, tetapi juga tujuan masyarakat secara keseluruhan.⁵³

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa:⁵⁴

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Perlu digaris bawahi bunyi pasal tersebut terdapat kata dikuasai. Kata "dikuasai" menunjukkan negara adalah pemiliknya.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang selanjutnya disingkat UUPA mencabut berlakunya buku II KUH Perdata. Keabsahan bukunya dibatalkan mengenai tanah, air, dan semua kekayaan alam yang didalamnya,

⁵³ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung: PT Refika Aditama, 2016, hlm. 56.

⁵⁴ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

kecuali hipotek. Begitu pun untuk tanah ketentuan-ketentuan tentang hipotek tetap berlaku seperti biasa.⁵⁵

Kandungan hak atas tanah yang paling penting yang memiliki fungsi sosial adalah pola keseimbangan, keadilan, kepentingan dan kebenaran. Fungsi individu dalam lingkungan sosial memiliki banyak hubungan yang harmonis dan saling melengkapi, mengurangi kompleksitasnya sebagai masalah yang dapat dan akan muncul dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

3. Tujuan Ganti Rugi Hak Atas Tanah

Dalam melaksanakan undang-undang tersebut pemerintah menerbitkan peraturan pelaksanaan melalui Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah mengalami empat kali perubahan⁵⁶ serta peraturan-peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dan peraturan terkait lainnya.⁵⁷

Esensi dari pengadaan tanah tersebut selain tujuan utama adalah untuk menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum tidak kalah penting dalam pengadaan tersebut adalah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.⁵⁸ Pentingnya pemberian ganti kerugian dalam

⁵⁵ Nurhilmiyah, *Hukum Perdata, Medan: CV. Multi Global Makmur, 2020, hlm. 60.*

⁵⁶ Perubahan Pertama melalui Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014; Perubahan Kedua melalui Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014; Perubahan Ketiga melalui Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015; dan Perubahan Keempat melalui Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015.

⁵⁷ Peraturan terkait seperti Peraturan tentang pengadaan barang/jasa pemerintahan serta peraturan tentang pengelolaan barang milik Negara/daerah.

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280), Pasal 1 angka 10

pengadaan tanah tersebut ditegaskan dalam pengertian pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya dalam pengaturan pokokpokok pengadaan tanah pun ditegaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.⁵⁹

Proses ganti kerugian dalam aturan main pengadaan tanah berada pada tahapan pelaksanaan setelah tahapan perencanaan dan persiapan selesai dilaksanakan. Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.⁶⁰ Berdasarkan penetapan lokasi tersebut, instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan.

Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut meliputi:⁶¹

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian ganti kerugian;
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
- d. Pemberian ganti kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah instansi.

Atas dasar hal tersebut, terkait ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum semenjak eranya rezim pengaturan

⁵⁹ *Ibid*, Pasal 9 ayat (2).

⁶⁰ *Op. Cit*, Pasal 26 ayat (1).

⁶¹ *Loc. Cit*, Pasal 27 ayat (2).

pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, baik itu mekanisme penilaian dan penetapan ganti kerugian, bentuk-bentuk kerugian dan mekanisme pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun yang menjadi batasan dalam ruang lingkup penelitian ini adalah sebatas rumusan masalah yang akan diteliti yaitu, bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan putusan dan bagaimana keabsahan peralihan hak dengan pembayaran ganti rugi yang berkekuatan hukum terhadap keabsahan peralihan hak dengan ganti rugi yang berkekuatan hukum (Putusan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN Lbp).

B. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh data dalam penulisan skripsi ini digunakan teknik *library research*, peneliti menggunakan tiga metode penelitian, yaitu:

- a. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus atau isu hukum. Yang terdapat dalam Putusan Nomor 121/Pdt.G/2022PN Lbp).
- b. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- c. Pendekatan Konseptual (*conceptual Approach*) merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian, konsep dan asas hukum dengan isu yang dihadapi.⁶²

C. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan pembahasan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian

⁶² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm 11.

yang yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka serta hukum yang membutuhkan data sekunder sebagai data utama. Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara yang dimana peneliti berperan sebagai pihak kedua, karena tidak didapatkan secara langsung. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis.⁶³

D. Sumber Data

a) Bahan Hukum Primer (*Primary Law Material*)

Bahan hukum primer yang diperoleh peneliti adalah dari putusan kasus Nomor 121/Pdt.G/2022/PN Lbp dan peraturan perundang-undangan, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan seperti, buku-buku, karya ilmiah, dan jurnal yang berhubungan dengan obyek penelitian dalam bentuk laporan skripsi.

c) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan sekunder yang dikutip dari internet, pusat lopedia, kamus hukum, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).⁶⁴

E. Teknik Pengumpulan Data

⁶³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 13.

⁶⁴ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 31, PT. Pradnya Paramita, 2005, hlm.3

Metode pengumpulan data ini adalah suatu penelitian yang bertujuan guna mengumpulkan data yang akan digunakan sebagai analisis sehingga menghasilkan suatu pemikiran yang tertuang dalam penulisan ini. Adapun metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah Metode Kepustakaan (*library research*) yaitu metode yang dilakukan dari berbagai sumber bahan bacaan seperti buku-buku, jurnal, karya ilmiah peraturan perundang-undangan, KUHPerdata, laporan penelitian hukum, bahan publikasi hukum, media social dan elektronik, kamus hukum dan karya ilmiah lainnya yang terkait dengan masalah yang di teliti.⁶⁵

F. Analisa Data

Pengertian Analisa data dalam penelitian ini adalah proses Menyusun, mengkategorikan data, mencari pola atau tema dengan maksud memahami maknanya. Metode analisis data yang digunakan dalam penellitian skripsi ini adalah metode analisis data kualitatif. Metode analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistematiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan untuk menyelesaikan pembahasan rumusan masalah.⁶⁶

⁶⁵ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research, ALUMNI, Bandung, 1998, hlm. 78*

⁶⁶ William J. Goode dan Paul K. Hatt, *Methods in social research, Kogakusa: McGraw-Hill Book Company, 1981.*