

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam perkembangan bisnis di Indonesia, seperti dalam menjalin hubungan bisnis, kegiatan di bidang pertanahan. Begitu juga dalam transaksi jual beli tanah sehingga diperlukan pembuatan akta peralihan hak atas tanah sehingga dapat terjadi transaksi atas tanah tersebut.

Sebagai pejabat Negara PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang di tunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta Jual Beli yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada

Adapun mengenai akta jual beli perlu penjabaran lebih lanjut mengenai akta yang tidak dibuat dihadapan PPAT, sedangkan dalam

masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini sangatlah wajar karena hukum kita yang berdasarkan pada hukum adat, sehingga akibat hukum dari pembuatan akta yang dilakukan pun berbeda dengan akta yang seandainya dibuat dihadapan PPAT.

Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pendaftaran mengenai pemindahan hak milik seseorang kepada orang lain ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sehingga dapat dicatatkan didalam sertifikatnya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa maupun lain sebagainya.

Tanah sebagai salah satu faktor penting dalam pelaksanaan pembangunan harus dikelola dan dimanfaatkan semaksimal mungkin agar dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya. Untuk itu, atas dasar hak menguasai dari Negara (Pasal 2 UUPA), maka ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan oleh Negara kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹

¹ H. Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, Makassar, AS Publishing, 2010, h.272

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Oleh karena itu, kita perlu membatasi penggunaan istilah tersebut agar kita mengetahui maksudnya. Dalam hukum pertanahan, istilah “tanah” digunakan dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.²

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan Pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, h.18

selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidup serta meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia.

Saat ini kebutuhan masyarakat akan tanah semakin besar. Bukan hanya sebagai lahan untuk membuat rumah untuk ditinggali atau lahan untuk pertanian, tetapi muncul kebutuhan lain akan tanah yaitu sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, dan lain sebagainya. Dengan semakin besarnya kebutuhan manusia akan tanah, tidak heran jika sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaedah-kaedah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Pasal 6 UUPA menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Namun, kenyataan yang terjadi jauh dari semangat UUPA. Berbagai konflik seputar tanah kerap terjadi. Amanat Undang-Undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan-kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan.³

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum telah dibentuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

³ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 2008, h.3

Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, juga mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas tanah satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Keadaan ini juga merupakan salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk meletakkan dasar atas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Yang menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah terdapat didalam (Pasal 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Asas Sederhana

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

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu, kepadanya diberikan sertipikat sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum peralihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.⁴

Apabila penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT.

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, disamping itu

⁴ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006, h.6

juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Dalam hal lain penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT saja melainkan bisa juga timbul karena ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat obyektif.⁵

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis memilih judul skripsi tentang **PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI (Studi Penelitian Pada Notaris / PPAT Nurhatini Hia, S.H., M.Kn).**

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pengaturan tentang pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli?

⁵ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, *Jurnal IUS*, Vol.IV, No. 1, Magister Kenotariatan Universitas Mataram, Kota Mataram, 2016, hal. 68

3. Bagaimana bentuk-bentuk upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli?

C. Tujuan Penelitian.

Setiap penulisan karya ilmiah sudah tentu mengandung tujuan dari penulisan tersebut, demikian juga halnya dengan skripsi ini. Tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan tentang pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
2. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
3. Untuk mengetahui bentuk-bentuk upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan literatur bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui dan memperdalam tentang pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat dan juga notaris dan PPAT tentang pertanggungjawaban ppat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli

E. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi definisi operasional adalah :

1. Menurut Mardiasmo, pertanggungjawaban (*accountability*) merupakan bentuk kewajiban mempertanggungjawabkan keberhasilan atau kegagalan dalam pelaksanaan misi organisasi dan mencapai tujuan serta sasaran yang telah di tetapkan sebelumnya, melalui suatu media pertanggung jawaban yang dilaksanakan secara periodik
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah

Berdasarkan *Kamus Besar Bahasa Indonesia* merupakan orang yang ditunjuk dan diberi kuasa (oleh Departemen kehakiman, yang sekarang menjadi Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta, dan sebagainya.⁶

3. Peralihan hak atas tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.

⁶ Rudi Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, 2020, h.27

4. Menurut Imam Nawawi dalam al-majmu' mengatakan "Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan". Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas dasar saling merelakan.⁷

⁷ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h.69-70

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban.

1. Pengertian Pertanggungjawaban.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.⁸

Konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.⁹

Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain

⁸ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006, h.26

⁹ Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, h.48

Konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait, namun tidak identik dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya yang sebaliknya merupakan syarat diberlakukan tindakan paksa. Namun tindakan paksa ini tidak mesti ditetapkan terhadap individu yang diwajibkan “pelaku pelanggaran” namun dapat ditujukan kepada individu lain yang terkait dengan individu yang pertama dengan cara yang ditetapkan.

B. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Pengertian PPAT

Pengertian PPAT sebelum berlakunya PJ-PPAT Lama (Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) banyak disebut dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Pasal 1 Angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- e. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta akta tanah tertentu.¹⁰

¹⁰ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi Wewenang, dan sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, h.61.

Pengertian PPAT berdasarkan PP-PJPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atau Satuan Rumah Susun.

2. Pengaturan PPAT

Pengaturan PPAT di Indonesia saat ini diatur dalam PP-PJ-PPAT. Dari PP-PJPPAT tersebut diperlukan ketentuan pelaksanaannya berkaitan dengan PPAT. Ketentuan pelaksanaannya tersebut antara lain:

- a. Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara agrarian/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Pengangkatan Kembali, dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Kewenangan PPAT

Dalam Pasal 1 angka 1 PP-PJPPAT, disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Miiik atas Satuan Rumah Susun. Pasal 2 ayat (1) PP-PJPPAT menyatakan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT, meliputi :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)

- e. Pembagian hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sedangkan untuk PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Dengan demikian, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT diberi kedudukan sebagai akta otentik.

C. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

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 dengan sengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti; jual beli, sewa-menyewa, dan sebagainya, dan juga tidak sengaja 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 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.¹¹

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk meyerahkan suatu benda dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, Lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak milik tanah kepada penjual disebut Jual lepas.

2. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah

Pengaturan Peralihan Hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA. Ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.¹²

3. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah

a. Warisan

¹¹ Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h.27

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, h. 507

Warisan terjadi Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

b. Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli.

c. Tukar Menukar

Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu

d. Penghibahan

Penghibahan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

e. Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya

D. Pandangan Islam Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Peralihan hak milik atas tanah dalam perspektif hukum Islam Berpijak pada sebuah hadist Nabi Muhammad SAW yang artinya manusia itu Bersama-sama memiliki tiga macam barang, yakni: air, rumput atau tanah dan api, ini disampaikan oleh Mas'ud Zuhdi.

Apabila ketentuan dalam hadist Nabi Muhammad SAW tersebut dibandingkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 terdapat kesamaannya. Ketentuan yang demikian terdapat dalam Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 ditetapkan bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebersar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Hukum Islam yang dimaksud dengan milik atau hak itu secara etimologis adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya. Adapun dari segi istilah yang dimaksud dengan milik atau hak adalah suatu kekhususan terhadap sesuatu yang memberi kemungkinan kepada pemangkunya menurut hukum syara' untuk secara bebas bertindak hukum terhadap sesuatu yang dimaksud serta mengambil manfaatnya sepanjang tidak terdapat penghalang dari syar'i.

Peralihan hak milik atas tanah dalam perspektif hukum Islam berpijak pada sebuah hadis Nabi Muhammad SAW yang artinya manusia itu bersama-sama memiliki tiga macam barang, yakni: air, rumput atau tanah dan api, ini disampaikan oleh Mas'udih Zuhdi.

Menurut hukum Islam yang dimaksud dengan milik atau hak itu secara etimologis adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas terhadapnya. Adapun dari segi istilah yang dimaksud dengan milik atau hak adalah suatu kekhususan terhadap sesuatu yang memberi kemungkinan kepada pemangkunya menurut hukum Syara'l untuk secara bebas bertindak hukum terhadap sesuatu dimaksud serta mengambil manfaatnya sepanjang tidak terdapat penghalang dari Syar'i¹³

Seseorang yang telah mendapat sesuatu secara khusus maka kepadanya diberikan suatu kebebasan untuk bertindak hukum

¹³ Hasbi Ash Shiddiegy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1984, h.8

mengasingkan sesuatu yang khusus tersebut, itulah yang dinamakan dengan milik atau hak .

Hukum Islam dikenal beberapa transaksi untuk memperoleh atau peralihan hak milik, yaitu dari yang klasik sampai dengan cara-cara yang lazim dipraktikkan dewasa ini. Peralihan hak milik tersebut dapat melalui cara-cara berikut, antara lain:

- a. jual beli
- b. tukar-menukar
- c. infak
- d. sedekah
- e. hadiah
- f. wasiat
- g. wakaf
- h. pewarisan