

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain sebagai tempat tinggal, tanah juga menjadi aset ekonomi yang bernilai tinggi dan sering menjadi objek dalam berbagai hubungan hukum. Dalam konteks hukum nasional, penguasaan dan pemanfaatan tanah tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menjadi dasar bagi negara untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah.

Pengaturan lebih lanjut mengenai hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditegaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, baik melalui perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun karena peristiwa hukum seperti pewarisan. Setiap bentuk peralihan tersebut memiliki konsekuensi hukum tersendiri, terutama berkaitan dengan prosedur serta keabsahannya.

Kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat secara hukum, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui prosedur sesuai peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif, yang memungkinkan sertifikat masih dapat digugat atau dibatalkan apabila terdapat dasar hukum yang kuat, sebagaimana diatur dalam ketentuan UUPA.

Dalam perspektif hukum perdata, pengaturan mengenai harta kekayaan termasuk dalam hukum waris, yang mengatur peralihan hak atas harta peninggalan pewaris. Harta warisan umumnya berupa benda materiil, terutama tanah yang memiliki berbagai jenis hak, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Hak milik menjadi bentuk hak yang paling kuat dan penuh. Namun, dalam praktiknya, sering timbul sengketa ketika ahli waris tidak menyetujui peralihan hak atas tanah kepada pihak lain, khususnya dalam transaksi jual beli,

sehingga menimbulkan konflik hukum terkait keabsahan perjanjian tersebut.

Peralihan hak atas tanah karena warisan merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang terjadi karena peristiwa hukum. Dalam hal ini, sejak meninggalnya pewaris, maka hak atas tanah secara otomatis beralih kepada ahli warisnya. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam hukum waris yang berlaku di Indonesia, baik yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun hukum adat. Namun demikian, meskipun secara yuridis hak tersebut telah beralih, dalam praktik administrasi pertanahan tetap diperlukan adanya pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak karena pewarisan wajib didaftarkan oleh ahli waris ke kantor pertanahan setempat. Tujuan dari pendaftaran ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, serta untuk menjaga tertib administrasi pertanahan. Sertipikat yang telah diperbarui akan menjadi alat bukti yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Permasalahan sering muncul ketika ahli waris tidak segera melakukan proses balik nama atas tanah yang diwariskan, tetapi justru langsung melakukan transaksi jual beli dengan pihak lain. Dalam kondisi ini, seringkali pihak yang menjual belum tercatat secara resmi sebagai pemegang hak dalam sertipikat. Akibatnya, terjadi ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data administratif yang tercatat, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan sengketa.

Keabsahan suatu transaksi jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh adanya sertipikat, tetapi juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu objek tertentu, dan suatu sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum. Dalam konteks tanah warisan, persoalan utama yang sering timbul adalah terkait dengan kewenangan penjual, apakah yang bersangkutan benar-benar memiliki hak untuk menjual tanah tersebut.

Selain itu, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini menunjukkan bahwa

keberadaan PPAT sangat penting dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah. Namun dalam praktiknya, masih banyak ditemukan transaksi jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Fenomena ini menunjukkan bahwa masih terdapat kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik di masyarakat. Meskipun peraturan perundang-undangan telah mengatur secara jelas mengenai prosedur peralihan hak atas tanah, namun tingkat kepatuhan masyarakat masih rendah. Hal ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kurangnya pemahaman hukum, faktor ekonomi, serta kebiasaan masyarakat yang masih melakukan transaksi secara informal tanpa memperhatikan aspek legalitas.

Permasalahan tersebut seringkali berujung pada sengketa pertanahan yang penyelesaiannya membutuhkan waktu yang lama dan proses yang tidak sederhana. Sengketa ini tidak hanya merugikan para pihak yang bersangkutan, tetapi juga berdampak pada meningkatnya beban perkara di pengadilan. Bahkan dalam beberapa kasus, pihak pembeli yang beritikad baik justru dirugikan karena membeli tanah yang secara hukum belum memiliki status yang jelas.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan. Hal ini karena masih banyak masyarakat yang belum memahami secara utuh mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah karena warisan serta implikasinya terhadap jual beli. Di sisi lain, kebutuhan terhadap tanah yang semakin meningkat juga menuntut adanya kepastian hukum dalam setiap transaksi yang dilakukan.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengkaji ketentuan hukum yang berlaku secara normatif, tetapi juga mencoba melihat implikasinya dalam praktik. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai peralihan hak atas tanah karena warisan dan pengaruhnya terhadap keabsahan jual beli pada sertifikat hak milik, serta dapat menjadi referensi bagi masyarakat dan praktisi hukum dalam menghindari permasalahan hukum di bidang pertanahan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum peralihan hak atas tanah karena warisan menurut hukum positif Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah waris yang belum bersertipikat atas nama penjual?

3. Bagaimana implikasi yuridis terhadap keabsahan jual beli atas tanah warisan yang belum didaftarkan peralihannya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan pada penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji secara komprehensif pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah karena warisan dalam sistem hukum positif Indonesia, termasuk ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan seperti UUPA, KUHPerdara, serta peraturan pelaksana lainnya, guna mengetahui mekanisme, syarat, dan akibat hukum dari peralihan tersebut.
2. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implikasi yuridis terhadap keabsahan transaksi jual beli atas tanah warisan yang belum dilakukan pendaftaran peralihan haknya, dengan menelaah aspek kepastian hukum, perlindungan hukum bagi para pihak, serta potensi sengketa yang timbul berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan praktik peradilan di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum waris. Kajian ini dapat memperkaya pemahaman konseptual mengenai peralihan hak atas tanah karena warisan serta keabsahan jual beli tanah yang belum didaftarkan, dengan mengaitkan antara norma hukum yang berlaku dan praktik penerapannya. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi akademik bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji permasalahan serupa secara lebih mendalam dan komprehensif.

2. Manfaat praktik

Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi masyarakat, khususnya para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah, agar lebih memahami prosedur hukum yang benar serta risiko hukum yang mungkin timbul. Bagi praktisi hukum seperti notaris, PPAT, dan aparat penegak hukum, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menangani kasus yang berkaitan dengan tanah warisan dan transaksi jual beli. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dan lembaga terkait dalam meningkatkan kepastian hukum serta efektivitas sistem pendaftaran tanah di

Indonesia.

E. KERANGKA TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Teori ini umumnya dikaitkan dengan pemikiran *Gustav Radbruch* yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Selain itu, konsep kepastian hukum juga dikembangkan oleh *Hans Kelsen* melalui Teori Hukum Murni (*Pure Theory of Law*), yang menekankan bahwa hukum harus bersifat sistematis, logis, dan dapat memberikan kepastian melalui norma yang tersusun secara hierarkis.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum banyak merujuk pada pemikiran Philipus M. Hadjon yang membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.

3. Teori Perjanjian (Hukum Perikatan)

Teori ini merujuk pada pemikiran ahli hukum klasik seperti *Subekti* yang menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Selain itu, pemikiran *R. Setiawan* juga sering digunakan dalam mengkaji syarat sah perjanjian berdasarkan KUHPerdara.