

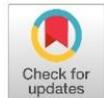
Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah

Filbert Cristo Wattilete¹, Barzah Latupono², Novita Uktolseya³

1,2,3 Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : filbertcristowattilete@gmail.com

 : xxxxxxxxxxxxxxxxx



Info Artikel	Abstract
<p>Keywords: Legal Aspects; Transfer of Land Rights; Grant.</p> <p>Kata Kunci: Aspek Hukum; Peralihan Hak Atas Tanah; Hibah.</p>	<p>Introduction: Soil is something that is inseparable from the earth which is called the earth's crust. The transfer of land rights due to a grant must be registered at the land office, assisted by the Land Deed Making Officer.</p> <p>Purposes of the Research: This paper aims to determine the transfer of land rights with the grant process and to determine the factors inhibiting the process of transferring land rights through grants.</p> <p>Methods of the Research: The method used in this paper is normative juridical using a statutory approach, and a conceptual approach.</p> <p>Results of the Research: The results obtained from the results of this study are the granting of a grant to an adopted child by parents to their adopted child as a form of gratitude and affection from parents to their child.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Abstrak</p> <p>Latar Belakang: Tanah merupakan sesuatu hal yang tidak terpisahkan dari bumi yang dinamakan sebagai kulit bumi. Peralihan hak atas tanah karena hibah harus didaftarkan di kantor pertanahan dibantu boleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.</p> <p>Tujuan Penelitian: Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui peralihan hak atas tanah dengan proses hibah serta untuk mengetahui faktor faktor penghambat proses peralihan hak atas tanah melalui hibah.</p> <p>Metode Penelitian: Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual.</p> <p>Hasil Penelitian: Hasil yang diperoleh dari hasil penelitian, ini yaitu pada pemberian hibah kepada seorang anak angkat oleh orang tua kepada anak angkatnya sebagai rasa terima kasih dan rasa sayang orang tua kepada anaknya. tanah tersebut yang menimbulkan sengketa oleh keluarga ahli waris.</p>

1. Pendahuluan

Pasal 2 UUPA mengatur tentang tanah, tanah dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Berrarti Negara adalah penguasa bukan pemilik yang berwenang mengatur penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah. Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah memiliki fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset* baik perorangan maupun bersama berhak memiliki hak atas tanah. Tertuang dalam pasal 5 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social, yakni berarti hak seseorang atas tanah dapat dibebaskan atau dilepaskan demi untuk kepentingan umum dengan

diberikan ganti kerugian dan bahkan kepentingan umum pemerintah dapat mencakup kepemilikan tanah seseorang.¹

Dalam UUPA dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain, dapat melalui proses hibah tanah yang merupakan pemberian salah satu orang kepada pihak lain atau orang lain tanpa diberikan ganti atau upah dalam bentuk kontra prestasi yang lain diberikan dengan ikhlas tanpa kontra prestasi sukarela, dalam prakteknya hibah ini sudah berlangsung lama dimasyarakat dari dulu hingga sekarang, pemilik hibah menghendaki agar hartanya dapat disalurkan sesuai dengan kehendak pemilik harta dan juga pemilik ingin mengetahui kepada siapa hartanya diberikan sebelum pemberi hibah meninggal dunia dan oleh karena itu peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai pasal 19 UUPA Jo pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.²

Penting untuk dijadikan perhatian pada pemberian hibah berdasarkan aturan hukum dijelaskan bahwa hibah diberikan oleh seorang pemilik yang sudah cakap melakukan perbuatan hukum yang ditandai dengan usia kedewasaan, pemberian barang hibah bisa dalam bentuk benda bergerak dan benda tetap atau tidak bergerak. Benda ini diberikan bisa pada orang dewasa juga anak-anak yang dapat diwakili oleh orang tua maupun walinya dan dilakukan dihadapan notaris.³

Berdasarkan aturan dalam KUHPerdata terkait pencatatan pemberian hibah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 terkait dengan harta yang disalurkan atau dihibahkan hanya berupa tanah dan benda di atasnya dan aktanya dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan diketahui oleh dua orang saksi, hal ini diatur dengan jelas dalam aturan dengan jelas dalam aturan karena untuk menyalurkan hibah tidak boleh dilakukan secara sembunyi-sembunyi sehingga pemberian ini pun tidak merugikan ahli waris utama yang dikenal dengan istilah *legitime portie* yaitu pemberian hibah yang tidak merugikan ahli waris utama. Untuk itu dianjurkan hanya diberikan 1/3 dari kekayaan pemberi hibah agar nantinya tidak ada gugatan dari ahli waris yang merasa dirugikan, biasanya notaris meminta persetujuan para ahli waris terhadap hibah yang akan dibuat aktanya. Akan tetapi kenyataannya dalam praktek masih banyak masyarakat, orang per orang atau badan hukum bahkan ahli waris dan penerima hibah tidak melakukan pemberian hibah sesuai dengan prosedur hukum yang telah ditetapkan dan menimbulkan kesulitan terhadap banyak pihak dan juga pembagian harta warisan kepada ahli waris harus sesuai menurut hukum perdata.⁴

Persoalan pertanahan yang ada dimasyarakat sering berkaitan dengan masalah penghibaan yang ujung-ujungnya persoalan ini sampai ke pengadilan. Peralihan yang dilakukan dengan hibah kepada pihak lain yang dilakukan tidak secara formal akan

¹ Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian* (Jakarta: Rineka Cipta, 1999).

² Weldo Parinussa, Merry Tjoanda, and Barzah Latupono, "Pembagian Harta Waris Kepada Ahli Waris Dari Perkawinan Pertama Dan Kedua Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *TATOHI: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, no. 4 (2021): 356-363.

³ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2000).

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007).

menimbulkan masalah kelak bila pemilik barang meninggal maka akan terjadi perselisihan terkait harga itu oleh ahli warisnya untuk itu perlu pejabat pembuat akta tanah untuk membuat akta terkait hak atas tanah untuk tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari, dengan demikian akta PPAT merupakan syarat utama yang harus ada dalam suatu peralihan hak milik atas tanah, karena berkaitan dengan pendaftarannya dimana Badan Pertanahan Nasional akan menolak pendaftarannya apabila tidak melampirkan akta hibah yang dibuat dihadapan PPAT.⁵

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan harus diwujudkan berdasarkan pendataan dan pencatatan sistematis atas semua bidang tanah terutama mengenai informasi fisik maupun data yuridis dan pencatatan sistimatis ini dinamakan pendaftaran tanah yang tercantum pada pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.⁶

Berdasarkan uraian di atas, maka selanjutnya akan dilakukan penelitian tentang “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah.”⁷

2. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, yang mana sumbernya diambil dari perpustakaan yakni, hukum dilihat sebagai pertentangan antara aturan dan kenyataan. Untuk pendekatan masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yaitu kajian yang mendalam tentang konsep-konsep hukum yang dipakai untuk menjawab persoalan yang ditulis. Teknik analisis bahan hokum dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif.⁸

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Gambaran Umum Tentang Hibah

Sesuai apa yang di kemukakan oleh kansil hibah adalah kesepakatan dimana pihak pertama akan memberikan suatu barang, karena kebaikan kepada orang yang menerima barang itu. menurut R. subekti pemberian dikatakan sebagai suatu anugerah yang adalah kesepakatan pada saat pihak satu sanggup dengan Cuma Cuma dengtan sepenuhnya memberikan suatu barang kepada orang lain yaitu orang yang mendapatkan barang sebagai suatu kesepakatan, menerima dan pada saat itu pun pemberian tidak dapat di ambil Kembali begitu saja menurut satu pihak.

Pemberian ialah suatu kesepakatan dimana seorang yang memberikan hibah menyerahkan suatu barang secara Cuma cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk keperluan orang yang menerima penyerahan barang itu. Pemberian tercantum dalam Pasal 1666 - Pasal 1693 kitab undang undang hukum perdata. Peryaratn yang harus dimiliki untuk memberikan pemberian yaitu orang yang memberi dan menerima hibah hanya bisa

⁵ *Ibid*

⁶ *Ibid*

⁷ *ibid*

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016).

dilakukan oleh orang-orang yang masih hidup. Selain itu semua orang bisa memberikan dan menerima hibah kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak sanggup. Anak-anak di bawah umur juga tidak bisa memberikan sesuatu kecuali sesuai yang ditetapkan pada Bab VII Buku pertama KUHPerdata.

Benda yang diberikan hanya bisa dilakukan oleh benda-benda yang sudah ketika pemberian itu dilakukan. Jika barang itu tidak ada, maka pemberian tersebut menjadi batal. Dibuat dengan Akta Notaris atau PPAT Hibah secara prinsip harus dilakukan dengan suatu surat notaris yang naskah aslinya disimpan oleh notaris, dan khusus untuk pemberian tanah dan bangunan harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Langkah Hibah Tanah dan Bangunan Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, hibah tanah dan bangunan harus dituangkan dalam sebuah akta PPAT, yaitu akta hibah. Jadi, apabila ingin menghibahkan tanah dan bangunan, hibah wajib dibuatkan akta hibah oleh PPAT. Secara garis besar, cara untuk memberi tanah dan bangunan sebagai berikut: Pembuatan Akta Hibah oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak (pemberi dan penerima hibah) dan dilihat langsung minimal 2 orang saksi yang memenuhi syarat.

Akta pemberian didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kemudian setelah akta hibah ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta dan arsip-arsip terkait ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan maksimal 7 hari sejak ditandatangani. PPAT lalu menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT (termasuk akta hibah) diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan perubahannya.

a. Pengertian hibah menurut KUHPerdata

Pengertian hibah menurut KUHPerdata dapat kita temukan dalam Pasal 1666 yang berbunyi: "Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu."

Dengan melihat ketentuan di atas maka unsur-unsur yang tercantum dalam pasal 1666 yaitu:

- 1) Pemberian merupakan kesepakatan sepihak yang dilakukan dengan Cuma-cuma. Artinya, tidak ada rasa perlawanan dari pihak penerima pemberian.
- 2) Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- 3) Tujuan kesepakatan pemberian adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam tagihan penghibah.
- 4) Hibah tidak dapat di ambil kembali.
- 5) Pemberian harus dilakukan semasa pemberi masih hidup.
- 6) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Perjanjian pemberian merupakan perkecualian dari persetujuan umum yang ada di dalam KUHPerdata, karena hanya satu pihak saja yang berprestasi yaitu orang yang

memberi pemberian, sedangkan pihak lawannya yaitu penerima hibah tidak memberikan kontraprestasi sebagai suatu upah. Kesepakatan ini disebut kesepakatan cuma-cuma⁹, yang artinya: "Pihak penerima hibah tidak berkewajiban untuk memberikan kontra prestasi kepada pemberi hibah atas kemurahan hati benda miliknya tanpa minta kontra prestasi, perbuatan pemberi hibah harus timbul dari kemauan suka memberi agar perbuatan itu dapat diberi nama hibah."

b. Penjelasan Hibah Menurut Hukum Adat

Pengertian hibah menurut hukum adat adalah suatu pemberian secara sukarela kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan suatu apapun. Hibah dalam pengertian lain adalah pemberian seluruh ataupun sebagian daripada harta kekayaan semasa pemilikinya masih hidup.¹⁰ Masalah hibah ini telah lama dipraktekkan oleh masyarakat adat sampai sekarang, karena mereka menghendaki agar harta tersebut dapat diberikan sesuai dengan kehendak pemilik harta, disamping pemilik harta juga ingin mengetahui kepada siapa hartanya diberikan sebelum ia meninggal dunia.

Penjelasan hibah dalam hukum adat adalah suatu pemberian warisan peninggalan diwaktu pemilikinya masih hidup. Pemberian itu cirinya ialah menyerahkan barangnya berlaku dengan seketika.¹¹ Pada saat anak dewasa dan pergi meninggalkan rumah orang tua, biasanya anak-anak ini dibekali sebidang tanah pertanian, sebidang tanah pekarangan dengan rumahnya, beberapa ekor ternak dan lain sebagainya. Barang-barang itu semuanya sudah merupakan bagiannya dalam harta benda keluarga, yang kelak diperhitungkan pada pemberian harta peninggalan sesudah orang tuanya meninggal.¹² Pada hukum adat juga dikenal dengan istilah pemberian wasiat, yang maksudnya adalah orang tua memberikan warisannya dengan cara yang layak menurutnya, ketika ia masih hidup.¹³ Penghibahan ini dilakukan untuk mencegah terjadinya permasalahan, keributan dan cekcok dalam membagi hartanya kemudian hari.

c. Pengertian Hibah Menurut Hukum Islam

Adapun penjelasan hibah menurut hukum Islam cukup banyak di temukan dalam sastra hukum Islam walaupun ketentuannya sama. Hibah berasal dari bahasa arab yang artinya memberikan atau menghadirkan sedangkan pemberian adalah kata dalam bentuk yang artinya memberi, pemberian adalah perilaku hukum yang sepihak, dalam hal ini pihak yang satu memberi atau berjanji akan memberikan benda kepunyaanya kepada orang lain. Dengan tidak menerima balasan atau imbalan. Pada ensiklopedia Islam dijelaskan bahwa pemberian artinya bergerak atau berlalunya sesuatu. Seperti Bahasa terhadap pemberian kepada seseorang yang sebelumnya orang lain, tidak memiliki hak terhadap barang pemberian dalam pengertian tersebut bersifat luas, baik untuk materi maupun yang bersifat materi. Para ahli menjelaskan sebagai akta yang mengandung pemberian hak milik seseorang kepada orang lain pada saat hidupnya tanpa ganti rugi.¹⁴

⁹ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Yang Bersumber Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1980), h. 11.

¹⁰ Soerojo Wignojodipoero, *Pengantar Dan Azas-Azas Hukum Adat* (Bandung: Alumni, 1973), h. 204.

¹¹ B Ter Haar and K Ng Soebakti Poesponoto, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat (Beginselen En Stelsel van Hat Adat Recht)*, Terjemahan (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), h. 210.

¹² *Ibid.*

¹³ Soerojo Wignojodipoero, *Op.Cit*, h.174

¹⁴ Depdiknknas, "Ensiklopedia Islam" (faskal II, Inchtiah Baru Van Hoeve, n.d.), h. 106.

Pemberian secara menyeluruh bisa mengandung perilaku hukum berupa hadiah atau pemberian. Keduanya yaitu pemberian yang bersifat sukarela dan mengharapkan Ridha Allah Swt. maka hibah secara khusus yakni di dibawah ini:¹⁵

- a) Ibraaa, adalah memberikan kekayaan kepada seseorang yang berhutang.
- b) Sadaqah, adalah memberikan sesuatu dengan memperoleh balasan di akhirat saat mendukung dan mencari balasan dan keridhaan Allah itulah tempat perbedaan yang mendasar antara pemberian yang diberikan para ulama. Membagi pemberian itu kepada pemberian wajib yang diterima.
- c) Pemberian adalah suatu upah yang diberikan seseorang karena telah memperoleh pemberian.

3.2 Pendaftaran Tanah

Hibah tanda jadi sebagai kepastian hukum terkait hak atas benda bagi seluruh rakyat, yang menjadi satu tujuan di pakai dalam UPPA dapat terwujud melalui usaha yakni:

- a) Terbentuknya perangkat hukum yang tertulis, secara lengkap jelas yang dilakukan secara utuh sesuai dengan jiwa dan keyakinan keyakinannya.
- b) terlaksananya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi kekuasaan hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dimilikinya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti orang membeli kreditor, untuk menghasilkan bukti yang diperlukan mengenai tanah yang merupakan objek perilaku hukum yang akan dilakukan, bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan tanah.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan tanda jadi terhadap kepastian hukum yang disebut dengan *Rechts Cadaster*. Tanda jadi kepastian aturan yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian hak yang di daftar akan ketentuan subjek hak dan ketentuan objek. Pendaftaran tanah ini memperoleh sertifikat sebagai bukti telah menerima haknya. Sedangkan pendaftaran tanah yang *Recht cadaster* yaitu pendaftaran untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah yang di sebut sebagai (Selanjutnya disebut SPPT PBB).¹⁶

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan PP Nomor 24. Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran tanah dalam rangka *Rechts Kadaster* yang bertujuan memberikan ketetapan hukum dan perlindungan hukum kepada orang yang memegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang diterima pada akhir proses pendaftaran meliputi Buku Tanah dan Surat Ukur. Sertifikat milik atas tanah ialah alat bukti yang kuat yang ada di dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.¹⁷ Hal ini berarti keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah* (Beirut: Dār al-Fikr, 1995), h. 417.

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 112-113.

hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.¹⁸

Pendaftaran tanah semacam ini menggunakan sistem Publikasi Negatif. Dalam sistem ini, Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik.

Pemegang hak yang memiliki sertifikat hak atas tanah, kapan pun tanpa ada batas jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya karena gugatan, akibatnya sertifikatnya akan dibatalkan. Dengan demikian, pendaftaran Tanah dengan sistem Publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena Negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Sebaliknya, dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem Publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu haknya. Dalam sistem ini Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensinya adalah penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang meminta pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti dia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya.

Selanjutnya pengertian pendaftaran tanah menurut A. P. Parlindungan, adalah pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa belanda *kadaster*) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Pengertian lebih tegas, *Cadastre* berarti alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga untuk *Continues Recording* dari hak atas tanah.¹⁹

Selain itu dalam Pasal 1 ayat 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah: "Rangkaian 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 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:²⁰

- 1) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;

¹⁸ Arie S Hutagalung, "Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 30, no. 4 (2000): 328-46, <https://doi.org/10.21143/jhp.vol30.no4.319>.

¹⁹ A P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP 37 Tahun 1998)* (Bandung: Mandar Maju, 1999), h. 18.

²⁰ Aartje Tehupeiorry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Depok: Rais Asa Sukses, 2012), h. 6-7.

- 2) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
- 3) Penerbitan surat tanda bukti haknya;
- 4) Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Dari pembahasan-pembahasan diketahui yakni pendaftaran tanah ialah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berulang kali dan tertata rapi dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Fungsi membebaninya.²¹

Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi, yaitu:

a) Sistem Publikasi Positif

Efendi Perangin mengatakan bahwa yang dimaksud sistem publikasi positif dalam mendaftarkan tanah, ialah apa yang ada didalam buku tanah dan berkas-berkas tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat-alat bukti yang mutlak. Artinya pihak ketiga berperan atas keterangan-keterangan untuk, mendapatkan perlindungan yang utama, di kemudian hari ternyata bukti yang ada di dalamnya tidak benar-benar untuk mereka yang dirugikan akan mendapat ganti rugi dalam bentuk lain.²²

Lebih lanjut dikatakan oleh Arie S. Hutagalung²³, pada pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, terhadap orang yang memegang hak atas tanah tidak dapat digugat miliknya dalam arti negara sebagai pendaftar menjamin perturannya yang dilakukan secara benar

b) Sistem Publikasi Negatif

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa sistem publikasi negatif yang diberikan yaitu sebagai tanda bukti hak milik atas tanah yang kuat yaitu semua bukti yang ada memiliki yurisprudensi dan harus diterima sebagai bukti yang benar oleh hakim sesuai yang dibuktikan.

Pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif negara sebagai pendaftar dengan tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemilik hak yang benar-benar memiliki hak kepada pembeli.²⁴ Pendaftaran tidak dapat menghasilkan milik dan pihak yang menjadi pemegang milik baru.

c) Sistem Torrens

Pada sistem ini dipakai oleh negara Australia dan Amerika selatan menurut sejarahnya sistem ini asalnya dari nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem ini adalah menciptakan kantor-kantor pendaftaran tanah di setiap daerah yang mempunyai tugas mendata setiap hak milik buku tanah kemudian menerbitkan sertifikat hak kepada pemilik tanah dan sertifikat yang telah diterbitkan berlaku sebagai suatu bukti yang

²¹ *Ibid*

²² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 1989), h. 97.

²³ . Arie S. Hutagalung, *Op.Cit*, h. 84

²⁴ . Boedi Harsono, *Op. Cit.* h. 81-82

sempurna sehingga setiap orang yang memiliki sertifikat. Tidak bisa di ganggu gugat karena sifat tersebut maka sistim ini sama dengan sistim positif.

Selain apa yang sudah dijelaskan tersebut diatas dikenal juga pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic:²⁵

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Sebelum diberlakukan PP No. 24 tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Di Daerah Uji Coba.

Pendaftaran tanah menurut pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 adalah rangkaian 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, 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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 ditetapkan dua (2) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No.24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi. Yang dimaksud dengan Ajudikasi menurut pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam melakukan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh panitia ajudikasi. Berdasarkan pemikirannya, terlaksananya pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi dua (2). Yaitu: (1). pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka Program Pemerintah. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibuat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. (2). Dengan pendaftaran swadaya masyarakat. Artinya bahwa Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilakukan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Dalam melakukan pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik atau yuridis dan peta pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik atau yuridis

²⁵. Urip Santoso, *Op. Cit*, h, 136.

dalam peta pendaftaran tanah meliputi daftar tanah, daftar nama, surat pengukuran, buku tanah dan perbaikan perbaikan yang terjadi kemudian.

PP No.24 tahun 1997 ditetapkan dua (2) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan kedua pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.10 tahun 1961 atau PP No. 24 tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Kampung/kelurahan secara individu atau massal. Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat masing masing maupun atau kolektif dengan mempersiapkan arsip-arsip yang akan dibutuhkan, datang dalam pasal 1 angka 11 PP No.24 Tahun 1997, yang katakan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terkait satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di dalam wilayah atau bagian wilayah suatu ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya bisa didaftar atau (disertifikatkan), dan menanggung semua ongkos yang dibebankan kepada pemohon. Berlakunya PP No. 10 tahun 1961, juga terdapat pendaftaran tanah secara sporadik, yang dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah secara individual, dan pendaftaran tanah secara sistematis yang dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah desa demi desa.

Pejabat lain yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah yaitu: ²⁶:

a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT mempunyai fungsi dalam melaksanakan daftar tanah adalah dalam membuat akta berpindahnya hak kecuali lelang dan surat pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun.

b) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

PPAIW berfungsi dalam melaksanakan daftar tanah yakni dalam membuat Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.

c) Pejabat Dari Kantor Lelang

Peran pejabat dari kantor lelang dalam melaksanakan daftar tanah ialah dalam membuat berita acara atau risalah penawaran hak atas tanah atau kepemilikan akan Satuan Rumah Susun.

d) Panitia Ajudikasi

Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan daftar tanah adalah dalam melaksanakan daftar tanah secara tertatur. Yang berhubungan dengan semua daftar tanah secara tertatur dari pertama kegiatan sampai di tandatangani sertifikat milik tanah oleh panitia adjudikasi.

²⁶ Urip Santoso, *Ibid*, h. 315-316

Selain apa yang telah diuraikan tersebut diatas, Ada dua jenis sistem pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono²⁷, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk yang disimpan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk bukti akan kepemilikan. Yaitu dalam pendaftaran akta maupun pendaftaran hak itu sumber data yuridis

Sistem Pendaftaran akta, surat surat inilah yang didaftar. Dalam sistem pendaftaran akta, pejabatnya bersikap diam. dan tidak melaksanakan uji kebenaran data yang disebut pada surat yang didaftar. Di tempat Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PPT), salinan akta disimpan dan terbuka untuk menyeluruh, sedangkan pemilik hak diberikan tanda bukti berupa asli atau minuta akta tersebut, dalam sistem pendaftaran akta tiap kali terjadi perubahan berkali kali sebagai buktinya. Sehingga dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut *title search* yang bisa memakan waktu dan biaya karena memerlukan bantuan ahli. Maka kemudian diciptakanlah sistem yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *tittle search* pada akta-akta yang ada yaitu sistem pendaftaran hak.

Pada sistem pendaftaran kepemilikan setiap penemuan pemilik baru dan perilaku perilaku hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu surat. Tetapi dalam pelaksanaan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar, melainkan kepemilikan yang menjadikan dan perbaikan- perbaikan kemudian baru didaftar. Surat tersebut merupakan sumber yang ada pada data.

Pendaftaran kepemilikan dan perbaikan-perbaikannya yang terjadi, barulah diberikan tabel isian, yang disebut *register* atau yang biasa di bilang sebagai buku tanah, agar tidak ada perbaikan sehingga, tidak dibuatkan buku tanah yang baru, melainkan dicatatkan pada tempat mutasi yang telah disiapkan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dimulainya pendaftaran kepemilikan pada buku tanah serta mencatat perbaikannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif. Dalam sistem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah dan terbuka untuk umum. Sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan *register*, yang di Indonesia sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dokumen utuh.

Penerbitan sertifikat hak terhadap tanah yakni hasil akhir pada tahapan pendaftaran tanah termasuk perbaikan perbaikan terkait subjek, status hak dan perilaku-perilaku hukum yang dilaksanakan terhadap tanah yakni sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini berarti bahwa bukti-bukti yang ada di dalamnya memiliki yurisprudensi yang harus diterima (hakim) sebagai bukti yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Apabila ternyata data dari pendaftaran tanah tidak benar, diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan pengadilan. Dalam banyak kasus,

²⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, h. 475

pemegang hak yang memiliki sertifikat hak atas tanah kapanpun dapat kehilangan hak karena gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat di tangannya.²⁸ Pembuatan sertifikat tanah hadiah dibuat atas dasar adanya beralihnya kepemilikan seorang pewaris pada ahli waris. Hal tersebut sesuai dengan Undang-undang No 20 Tahun 2000, yg menjelaskan bahwa pemindahan hak atas surat waris serta surat hadiah berupa tanah wasiat ialah suatu objek pajak.

Cara mengurus akta tanah dapat anda lakukan melalui kantor Kementerian Agraria dan rapikan Ruang melalui Badan Pertanahan Nasional sesuai tempat tinggal. Tujuannya yaitu agar mengetahui cara mengurus sertifikat tanah hibah tersebut yaitu supaya setiap orang yang diberi tanah hibah terlindungi kepemilikannya sesuai dengan hukum yang berlaku, dan apabila sewaktu-waktu pemberi hadiah merogoh. Pada hukum yg berkaitan dengan hibah diatur dalam buku Undang-Undang hukum Perdata tepatnya pada Pasal 1666 sampai Pasal 1693. Di dalam pasal tadi menjelaskan pengertian hadiah yaitu sebuah persetujuan dimana pihak penghibah menyerahkan sesuatu secara cuma-cuma, tanpa dapat mengambilnya balik. Undang-undang secara tertulis hanya mengakui penghibahan antara orang-orang yang masih hayati saja.

Bagaimana Langkah langkah yang di lakukan guna mengurus sertifikat tanah hibah. Langkah guna mengurus akta atau serifikat tanh umumnya juga digunakan dengan cara balik nama. hal yang perlu di lihat untuk mengurus surat atas tanah warisan atau tanah pemberian ialah portofolio BPHTB dan syaratnya.

Berikut adalah Langkah langkah dan cara caranya:

- 1) Membuat surat keterangan Warisan (SKW) Sertifikat tanah yg atas nama ahli pewaris agar diurus untuk balik nama sertifikat tanah bantuan gratis tadi pada pakar waris. referensi Waris (SKW) dibuat secara langsung oleh ahli waris, dan harus di lihat langsung oleh dua orang saksi, serta dilihat langsung juga oleh ketua Desa pada tempat tinggal dari pewaris.
- 2) Menyusun syarat beralihnya kepemilikan Atas Tanah. Sebelum dikirim ke daerah Badan Pertanahan Nasional, dan wajib melengkapi syarat guna mengurus beralihnya kepemilikan Atas Tanah pemberian. Kondisi utama yg wajib dilengkapi yaitu seperti mengisi serta menandatangani di atas materai formulir permohonan, mengumpulkan, identitas atau biodata diri, surat keterangan waris, pernyataan tanah tidak berlawanan, pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
- 3) Mempersiapkan ongkos dalam membuat akta hadiah
- 4) Sebagai orang yang memohon bisa menunggu proses di atas selama lima hari kerja untuk bisa mendapat kepemilikan atas tanah sambil proses menunggu bisa di cek langsung pada website.

Sebelum mendapat surat tanah pemberian, harus memastikan bahwa terdapat surat pernyataan tanah hadiah yang ada karena adanya surat pernyataan tanah hadiah yang ada karena adanya surat pernyataan tanah hadiah yang ada karena adanya surat pernyataan tersebut bisa menyebabkan terjadinya masalah yang timbul dan bentuk surat pemberian ini dapat di pelajari apabila dibutuhkan.

²⁸ *Ibid*, h. 55

3.3 Pengaturan Proses Beralihnya Kepemilikan atas Tanah

Beralihnya kepemilikan karena warisan terjadi pada saat berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 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.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan dalam peralihan hak atas tanah:

a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- 1) Beralihnya pendaftaran tanah dilaksanakan ketika terjadi perbaikan perbaikan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar.
- 2) Orang yang memegang kepemilikan harus mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Beralihnya kepemilikan berupa peninggalan yang ada pada saat pemegang kepemilikan atau pewaris meninggal dunia, maka saat itu para ahli waris menjadi pemegang kepemilikan yang baru.²⁹ Hukum yang berlaku demikian disebut sebagai hukum waris. Oleh karena itu, hukum waris mengandung pengertian, yang meliputi aturan aturan dan prinsip prinsip yang mengatur prosedur beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban kewajiban terhadap seseorang yang telah meninggal dunia.³⁰

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

²⁹ Rizal Effendi, "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama" (Tesis: Universitas Diponegoro, 2008).

³⁰ Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, BW* (Bandung: Refika Aditama, 2014), h. 2.

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang - undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dapat ditarik kesimpulan bahwa hibah adalah pemberian suatu barang tanpa mengingini balasan atau imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Hibah dapat dilakukan dengan syarat:

- 1) seseorang yang memberikan hibah sudah dewasa dalam arti telah berumur 21 tahun
- 2) mampu berpikir tentang mana yang baik dan mana yang benar
- 3) warisan barang yang diberikan tidak bisa lebih dari 1/3 harta warisan
- 4) Dilaksanakan di muka dua orang saksi dan
- 5) Harta yang diberikan yaitu harta dari si pemberi.

Beralihnya kepemilikan atas tanah karena pemberian tidak hanya terjadi pada saat tanah diberikan oleh orang yang memberi kepada orang yang menerima pemberian. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1684 KUHPerdara dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak. Hibah dari orang tua kepada anaknya bisa dianggap sebagai suatu harta. Pemberian tidak dapat diambil Kembali kecuali hibah orang tua kepada anaknya. Pemberian yang diberikan pada saat pemberi hibah dalam keadaan sakit maka harus dengan kesepakatan dari ahli warisnya. Warga Negara Indonesia yang berada di Negara asing dapat membuat surat pemberian dihadapan konsulat atau kedutaan Republik Indonesia setempat sepanjang isinya tidak bermasalah dengan aturan pemberian yang diatur menurut peraturan perundang-undangan.

Peralihan hak atas tanah pemberian dilakukan antara lain:

- 1) orang yang dalam hal ini sebagai orang yang memberi pemberian kepada orang yang menerima pemberian mendatangi Kantor PPAT, untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah, dan membuat persetujuan untuk melaksanakan transaksi jual beli, kesepakatan hak atas tanah termasuk kesepakatan harga, juga kesepakatan kepemilikan dan kewajiban, pembayaran pajaknya, dan ongkos

ongkos lain yang timbul berhubungan erat dengan proses jual beli kepemilikan atas tanah.

- 2) Sertifikat diberikan kepada PPAT, kemudian langsung di cek keabsahannya pada Kantor Pertanahan, dan dicari nilai atas tanah terhadap sertifikat itu.
- 3) Sertifikat yang telah selesai dicek dan dikatakan bebas dari masalah, sesudah itu dibuatkan akta pemberian.
- 4) Surat pemberian yang sudah diketik, sesudah dibacakan oleh PPAT di muka para pihak dan saksi, dan pihak yang setuju dan memahami isi dari akta pemberian tersebut, kemudian menandatangani akta pemberian tersebut.
- 5) kta pemberian yang sudah ditandatangani, langsung dicarikan nomor surat, dan disahkan oleh PPAT kemudian di daftar pada kantor pertanahan.
- 6) Arsip yang didaftar pada loket penerima arsip. Arsip yang didaftar di periksa lebih awal dan jika ada kesalahan arsip maka akan di kembalikan untuk perbaikan tetapi jika sudah benar, arsip bisa langsung diterima.
- 7) Jika sudah diperiksa maka arsip diberikan ke bagian entry (memasukkan data arsip), supaya bisa dimasukkan data-data arsip ke arsip yang ada di Kantor Pertanahan, untuk mendapatkan nomor berkas kemudian berkas dibayarkan di bendahara di kantor pertanahan ataupun Bank.
- 8) Jika ongkos pada loket pembayaran sudah dilunasi, maka arsip diberikan bagian buku tanah, buku tanah yang dimaksud disini adalah salinan dari pada sertifikat asli yang akan diberikan ke Kantor Pertanahan.
- 9) Jika buku tanah sertifikat sudah didapat maka, arsip diberikan ke bagian pengetikan sesudah itu arsip di ketik, atas nama kepemilikan lama menjadi kepemilikan atau orang yang menerima pemberian.
- 10) Sesudah itu arsip diparaf dan diperiksa ulang oleh kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah dari kepala kantor.
- 11) Arsip yang sudah diparaf dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan, kemudian mendapatkan Nomor 208, (208 adalah nomor penyelesaian yang merupakan istilah di Kantor Pertanahan), setelah mendapat nomor 208, petugas 208 menyerahkan berkas ke loket penyerahan D. 301, dan sertifikat atas nama pemilik baru bisa diambil. Hibah yang obyek tanahnya pertanian yang kemudian akan diubah menjadi perumahan, bila calon penerima hibah berdomisili diluar kecamatan dari lokasi keberadaan tanah yang akan dihibahkan, maka harus dicarikan izin perubahan penggunaan tanah Dasar hukumnya tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penatagunaan.

c. Beralihnya Kepemilikan Tanah Melalui Penawaran

Lelang ialah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 yaitu:

- 1) Lelang eksekutorial ialah lelang terkait putusan pengadilan yang berhubungan dengan kepemilikan tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.

- 2) Lelang non-eksekutorial yaitu penawaran pada benda yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan penawaran terhadap kepemilikan satuan rumah susun yang dimiliki atau di kuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

d. Beralihnya Kepemilikan Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Pada jual beli tanah terdapat 2 subjek yaitu penjual dan pembeli, masing masing mempunyai kewajiban dan berbagai kepemilikan maka hal tersebut merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal hal lain ini berhak melakukan timbal balik dari jual beli. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

KUHPerdata Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Sementara dalam pelaksanaan jual beli tanah sering kali pihak penjual memakai cara jual beli dengan melakukan beralihnya kepemilikan atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Berdasarkan hal tersebut, walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi. Beralihnya kepemilikan atas tanah dari seseorang ke orang lainnya bisa terjadi karena berbagai hal. Umumnya, beralihnya hal ini karena dua hal, yaitu pewarisan tanpa wasiat dan perilaku hukum pada berpindahnya kepemilikan. Perbuatan hukum pemindahan hak berarti kepemilikan atas tanah hanya sekedar sengaja diberikan untuk pihak lain.

Akta Jual Beli (AJB) ialah suatu bukti yang sah bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan sudah di alihkan kepada orang lain. Hal tersebut diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. AJB ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Tetapi harus melalui beberapa proses peralihan hak tanah misalnya melalui jual beli ini dapat dilakukan dengan langkah-langka seperti berikut:

a) Datang ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah

Langkah pertama yang harus dilakukan untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi kantor PPAT. Hal itu dilakukan untuk mendapatkan keterangan mengenai proses jual beli dan menyiapkan persyaratan untuk proses jual beli tersebut. Namun, yang perlu digaris bawahi adalah PPAT memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jadi, jika PPAT berkantor di Jakarta Selatan, maka ia hanya bisa membuat akta PPAT untuk wilayah Jakarta Selatan. Untuk itu, kamu harus menyesuaikannya dengan lokasi tanah tersebut. Biasanya, PPAT akan menjelaskan langkah-langkah serta persyaratan yang dibutuhkan untuk jual beli. Lalu, biasanya akan diminta menyerahkan sertifikat asli terlebih dahulu. Hal itu dilakukan untuk mengecek kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

b) Periksa Akta ke Badan Pertanahan Nasional

Pemeriksaan sertifikat ke BPN dilakukan oleh PPAT bertujuan untuk mengetahui bahwa objek jual beli itu bersih. Artinya, ia tidak terlibat dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita, atau blokir dari pihak lain. Jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban untuk membersihkan catatan tersebut terlebih dahulu. Jika catatan tersebut berupa blokir, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Tanpa melakukannya, maka proses jual beli tidak bisa dilaksanakan.

c) Memberikan SPPT PBB dan Tanda Pembayaranannya.

Selain pengecekan sertifikat, kamu juga harus menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atau SPPT PBB dan bukti pembayarannya kepada PPAT. Penyerahan SPPT PBB juga dilakukan sebelum jual beli untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Hal itu juga untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

d) Menyerahkan Dokumen-Dokumen para Pihak

Dokumen-dokumen para pihak perlu diserahkan kepada PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli. Hal ini bertujuan supaya PPAT bisa menyiapkan AJB terlebih dahulu. Dengan begitu, penandatanganan AJB bisa dilakukan dengan segera sesuai hari yang telah disepakati. Adapun dokumen-dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual adalah: Sertifikat asli peralihan hak waris yang akan dicantumkan dalam sertifikat. Nantinya, pemohon dapat mengambil sertifikat yang telah diubah peralihan hak waris ke loket pengambilan sertifikat. Itulah proses-proses yang harus dilalui untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan warisan.

3.4 Faktor-faktor Penghambat Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah semakin lama dirasakan seolah-olah menjadi sempit karena pertumbuhan masyarakat, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau saat ini nilai tanah jadi meningkat tinggi dan menjadi komoditi yang menjanjikan. Tidak sama antara tersediannya tanah yang akan menyebabkan berbagai masalah pada seginya, dan untuk bisa mendapat tanah bisa didapat dengan cara, yaitu permohonan kepemilikan dan beralihnya kepemilikan. Perolehan akan tanah lebih sering dilakukan dengan pengalihan hak yaitu dengan melalui proses jual beli. Beralihnya kepemilikan ialah suatu perilaku hukum yang bertujuan untuk berpindahannya kepemilikan antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan.

Salah satu hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Terdapat berbagai jenis hak penguasaan atas tanah. Dari beberapa jenis hak penguasaan atas tanah yang ada, semuanya memberikan wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi tiap-tiap pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki tersebut. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria juga menjelaskan mengenai penyebab terjadinya hak-hak atas tanah. Pelaksanaan peralihan hak milik yang dianggap proses yang lama dan biaya yang besar membuat masyarakat melakukan peralihan hak milik hanya melalui proses dibawah tangan atau proses yang tidak diketahui oleh pejabat setempat.

Supaya semuanya bisa dipahami dan mempunyai kekuatan pada hukum yang kuat yakni perlu adanya pendaftaran hak atas tanah. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dijelaskan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertamakali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Adapun pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Selain itu dalam memelihara Dan mendaftarkan Tanah ialah kegiatan pendaftaran tanah agar menyesuaikan data fisik dan data yuridis pada pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar penamaan, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perbaikan perbaikan yang di buat. Dalam memelihara tanah dan mendaftarkan untuk beralihnya kepemilikan terhadap beban kepemilikan, pendaftaran perubahan data, pendaftaran tanah lainnya, dan penerbitan sertifikat pengganti, peralihan hak atas tanah dapat melalui jual-beli, tukar menukar, pewarisan, penggabungan atau pemecahan, dan hibah. Dengan ini sudah jelas bahwa setiap orang yang memiliki hak atas tanahnya wajib mendaftarkan hak atas tanahnya dan menjaga akta hibah dan sertifikat hak atas tanah supaya tidak terjadi sengketa yang berupa sertifikat ganda atau hilangnya sertifikat hak atas tanah dalam hal ini melalui hibah. Hibah tanah ialah pemberian oleh seseorang untuk orang lain dengan tidak ada ganti apa pun dan pemberian dengan sukarela, tanpa ada ketidaksetujuan dari orang yang menerima pemberian dan langsung di berikan semasa hidupnya. Hal ini tentu benda dengan wasiat karena wasiat diberikan pada saat orang yang memberi wasit meninggal dunia.

Sesuai anutan yang terdapat dalam pasal 1667 KHUPerdata yang berbunyi: "Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya batal".

Kasus yang terjadi adalah peralihan hak atas tanah karena hibah yang diberikan kepada anak angkat. Orang tua angkat yang semasa hidupnya telah diurus dan dilayani oleh seorang anak yaitu anak angkat dianggap sebagai anak sendiri karena sudah dibesarkan sejak kecil sampai dewasa dan memberi hibah sebidang tanah sebagai ungkapan rasa Terima kasih dan rasa sayang orang tua angkatnya. Tanah tersebut yang menimbulkan sengketa oleh keluarga ahli waris.

Pelaksanaan beralihnya hak milik melalui pemberian harus lebih dulu melihat cara pemberian. Menurut Pasal 1682-1685 KUHPerdara:

- 1) Sesuai Pasal 1682 KUHPerdara menyatakan tidak ada suatu pemberian, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukannya selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu;
- 2) Sesuai Pasal 1683 KUHPerdara menyatakan tidak ada suatu pemberian untuk mengikat si penghibah, atau menerbitkan suatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah itu sendiri atau oleh seorang yang dengan sesuatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya kemudian hari;
- 3) Sesuai Pasal 1685 KUHPerdara menyatakan pemberian untuk orang-orang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang berada dibawah perwalian atau orang-orang terampu, harus diterima oleh si wali atau si pengampu, yang untuk itu harus dikuasakan oleh Pengadilan Negeri; . Sesuai Pasal 1687 KUHPerdara menyatakan pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan yang lain, tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah, untuk menjadi alat bukti yang sah, surat pemberian harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu, dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, apabila objek tersebut selain dari itu (objek hibah benda bergerak), maka ketentuan dalam BW tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani Notaris Dalam peralihan hak milik melalui hibah sendiri terkadang mengalami berbagai masalah yaitu hibah dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris dan masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah dibawah tangan, dalam artian bahwa pemberi memberi hak atas tanah berupa tanah kepada penerima, namun penerima belum mengalihkan hak atas tanah melalui PPAT/Notaris, tanah tersebut sudah diberikan kepada orang lain yang dalam hal ini bisa orang lain atau keluarga sedarah, melalui kesepakatan hitam diatas putih. Peralihan hak milik ini sewaktu-waktu bisa saja menimbulkan suatu sengketa tanah, karena tidak mempunyai kekuatan hukum berupa akta tanah maupun sertifikat.

- 4) Sesuai Pasal 1686 KUHPerdota menyatakan kepemilikan hak atas benda- benda yang termaksud dalam penghibahan, sekalipun penghibahan itu telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada si penerima hibah, selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut pasal-pasal 612,1613, 616, dan selanjutnya;
- 5) Surat Pemberian ialah suatu kekuatan hukum kepemilikan atas tanah, dan selanjutnya menciptakan sertifikat kepemilikan atas tanah sesuai dengan kenyataan yang ada dengan tidak ada pemberian.

4. Kesimpulan

Di Indonesia, beralihnya kepemilikan atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Hibah merupakan suatu pemberian barang dengan sukarela tanpa mengharapkan balasan dari orang yang menerima barang pada waktu ia hidup. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah.

Daftar Referensi

- Afandi, Ali. *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*. Jakarta: Rineka Cipta, 1999.
- Depdiknas. "Ensiklopedia Islam." faskal II, Inchtiah Baru Van Hoeve, n.d.
- Effendi, Rizal. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama." Universitas Diponegoro, 2008.
- Haar, B Ter, and K Ng Soebakti Poesponoto. *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat (Beginselen En Stelsel van Hat Adat Recht)*. Terjemahan. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2000.
- — —. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hutagalung, Arie S. "Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 30, no. 4 (2000): 328–46. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol30.no4.319>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Parinussa, Weldo, Merry Tjoanda, and Barzah Latupono. "Pembagian Harta Waris Kepada Ahli Waris Dari Perkawinan Pertama Dan Kedua Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *TATOHI: Jurnal Ilmiah Hukum* 1, no. 4 (2021): 356–363.
- Parlindungan, A P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 1989.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Al-Sunnah*. Beirut: Dār al-Fikr, 1995.
- Suparman, Eman. *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, BW*. Bandung: Refika Aditama, 2014.
- Suryodiningrat, R.M. *Perikatan-Perikatan Yang Bersumber Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1980.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Depok: Rais Asa Sukses, 2012.
- Wignojodipoero, Soerojo. *Pengantar Dan Azas-Azas Hukum Adat*. Bandung: Alumni, 1973.