

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DARI ORANG TUA  
KEPADA ANAK PEREMPUAN MELALUI AKTA JUAL BELI  
YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT DI BALI**

**Jurnal**



**Oleh:**

**Ni Wayan Nella Ariesta Jaya**

**N.I.M : 146010200111062**

**Kementrian Riset Teknologi Dan Pendidikan Tinggi**

**Magister Kenotariatan**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Brawijaya**

**Malang**

**2016**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DARI ORANG TUA  
KEPADA ANAK PEREMPUAN MELALUI AKTA JUAL BELI  
YANG DIBUAT DI HADAPAN PPAT DI BALI**

**Ni Wayan Nella Ariesta Jaya<sup>1</sup>, I Nyoman Nurjaya<sup>2</sup>, Sihabudin<sup>3</sup>**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Pasca Sarjana Fakultas Hukum  
Universitas Brawijaya Malang  
Email: nellaariesta@gmail.com

***Abstract***

---

*Writing this journal aims to ascertain the reasons parent make the transfer of land rights to their daughter through a deed of sale and purchase made in the presence Land Deed Official (PPAT) that will be analyzed by theory of Balinese customary inheritance law and legal theory of justice. Transfer mechanism of land rights from parent to daughter through a deed of sale and purchase made in the presence PPAT also be described and analyzed using the theory of legal culture and theory of legal certainty. This research is empirical legal research using interview techniques and the questionnaire. Besides the results of obtained in the field interviews, this research also assisted with the data secondary and tertiary legal materials that help researchers to describe and analyze the formulation of the problem. The perceived injustice of Balinese customary inheritance law lead the parent to make the transfer of land rights that are part of the inheritance through deeds of sale and purchase to manipulate and trick the customary provisions which apply in Bali. Related the transfer Land Rights, Balinese customary law be force should also follow and subject to the state law rules. Researcher confirmed the principles that apply in the legislation is principle of *lex superior derogat legi inferior*. Basically, sale and purchase of land rights between parent to their daughter in Bali is not banned by the rules of agrarian in Indonesia and civil law was not set on the prohibition of the sale and purchase between parents to her daughter, as long as the four conditions provided in Article 1320 are met so no disability law and legal acts valid by state law. The daughter also get legal certainty regarding the ownership of land by the issuance of a certificate on her behalf after the transfer mechanism through the deed of sale and purchase.*

***Key words:*** *transfer of land rights, deeds of sale and purchase, Land Deed Official (PPAT)*

---

<sup>1</sup> Mahasiswi, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>2</sup> Pembimbing Utama, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>3</sup> Pembimbing Kedua, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

## Abstrak

---

Penulisan jurnal ini bertujuan untuk mengetahui alasan orang tua melakukan peralihan hak atas tanah kepada anak perempuannya melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan dianalisis menggunakan teori hukum waris adat Bali dan teori keadilan hukum. Mekanisme peralihan hak atas tanah dari orang tua kepada anak perempuan melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT juga akan dijelaskan dan dianalisis menggunakan teori budaya hukum dan teori kepastian hukum. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan menggunakan teknik wawancara dan kuisioner. Selain hasil wawancara yang diperoleh di lapangan, penelitian ini juga dibantu dengan data sekunder dan bahan hukum tersier yang membantu peneliti untuk menguraikan dan menganalisis rumusan masalah. Ketidakadilan yang dirasakan dari peraturan hukum waris adat Bali membuat orang tua melakukan peralihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta warisan melalui akta jual beli untuk memanipulasi dan mengelabui ketentuan adat yang berlaku di Bali. Terkait terjadinya peralihan Hak Atas Tanah, hukum adat Bali dipaksa juga harus mengikuti dan tunduk pada peraturan hukum negara. Peneliti menegaskan adanya asas yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan yaitu *asas lex superior derogat legi inferior*. Pada dasarnya jual beli hak atas tanah antara orang tua kepada anak perempuannya di Bali tidak dilarang oleh peraturan pertanahan di Indonesia dan hukum perdata barat pun tidak mengatur mengenai larangan jual beli antara orang tua kepada anak perempuannya, asalkan 4 syarat yang diatur dalam Pasal 1320 terpenuhi sehingga tidak ada cacat hukum dan perbuatan hukumnya sah menurut hukum negara. Anak perempuan juga bisa mendapatkan kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat atas namanya setelah terjadinya mekanisme peralihan melalui akta jual beli tersebut.

**Kata kunci:** Peralihan Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

## Latar Belakang

Tanah sebagai alas kehidupan bagi manusia dan makhluk hidup yang lain. Ada beberapa jenis dan status tanah yang dikenal, baik dari segi hukum barat maupun dari segi hukum adat yang dimiliki oleh masing-masing wilayah di Indonesia. Mengetahui adanya status ataupun jenis tanah itu bisa diketahui apa saja kegunaan tanah tersebut. Tata cara mendapatkannya pun telah diatur secara umum hingga peraturan yang secara khusus juga telah dirancang.

Tujuan adanya peraturan mengenai peralihan hak atas tanah itu untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan atau penerima hak atas tanah. Ada tahap dan beberapa cara yang bisa dipilih untuk mengalihkan hak atas tanah. Jenis

atau cara peralihan juga bisa mempengaruhi status dari hak kepemilikan atas tanah. Peralihan juga bisa memberikan informasi untuk pihak ketiga mengetahui sejarah dari hak atas tanah yang bersangkutan.

Peneliti menemukan fenomena hukum peralihan hak milik atas tanah dari orang tua kepada anak perempuan kandungnya di Bali. Peralihan hak atas tanah tersebut dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT), sehingga terbitlah sertifikat atas nama anak perempuan tersebut. Fenomena hukum yang telah peneliti temukan pada kenyataannya tersebut, bahwa adanya perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah dari orang tua kepada anak perempuannya yang telah melakukan perkawinan melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Ada pula yang mengalihkan hak atas tanah dari orang tua kepada anak perempuannya yang belum kawin dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT di Bali.

Secara teknis akta jual beli pada umumnya, pihak penjual hanya membutuhkan persetujuan dari kawan kawinnya. Lain halnya bila peralihan hak atas tanah itu menggunakan akta hibah yang dibuat di hadapan PPAT, bilamana akta hibah digunakan untuk mengalihkan harta benda keluarga, calon ahli waris yang bersangkutan harus memberikan persetujuan atas perbuatan hukum tersebut. Namun tidak bisa dipungkiri juga apabila hak atas tanah tersebut merupakan bagian dari harta benda keluarga, orang tua yang ingin menjual juga disarankan untuk mendapatkan persetujuan dari calon ahli waris yang lain, agar calon ahli waris tidak merasa dirugikan.

Bagian untuk calon ahli waris otomatis akan berkurang dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang tua tersebut. Persetujuan dari calon ahli waris juga merupakan suatu pemberitahuan yang bertujuan supaya tidak terjadi permasalahan hukum antara para pihak dan atau pihak ketiga pada saat atau setelah peralihan hak atas tanah. Pada hakikatnya jual beli merupakan salah satu tata cara pengalihan status suatu objek yang harus ditempuh antara para pihak sehingga masing-masing kepentingan para pihak terpenuhi. Maksudnya pihak penjual mendapatkan hasil pembayaran yang nominalnya sesuai dengan

kesepakatan yang telah ditentukan diawal dan pihak pembeli mendapatkan objek jual beli berupa hak atas tanah yang diinginkan menjadi miliknya.

Dilihat dari perspektif hukum adat, jual beli merupakan peralihan hak atas tanah yang sifatnya terang dan tunai (kontan). Terang yang berarti disaksikan oleh Kepala Desa dan para saksi saat akan mengalihkan hak atas tanah. Tunai yang bermakna bahwa penyerahan uang secara kontan dan objek jual belinya (hak atas tanah) diserahkan pada saat itu juga (atau penyerahannya bersamaan dalam satu waktu). Tidak hanya proses jual beli hak atas tanah yang bisa beralih melalui proses adat ini, perbuatan hukum lainnya pun akan lebih terarah bilamana telah mendapatkan keterangan atau pernyataan yang sah dari Kepala Desa setempat.

Misalnya suatu proses pewarisan dalam Hukum Waris Adat Bali dengan hanya melibatkan Kepala Desa saja sudah bisa memberikan bukti adanya perbuatan hukum yang sah dalam suatu keluarga yang bersangkutan. Hukum Waris Adat Bali merupakan hukum yang mengatur tentang proses peralihan dan pelestarian barang-barang yang bersifat *materiil (sekala<sup>4</sup>)* maupun *immateriil (niskala<sup>5</sup>)*, dari leluhur atau pewaris terdahulu kepada ahli warisnya. Bentuk perkawinan dalam Hukum Adat Bali sangat mempengaruhi status hukum dari subjek perkawinan, objek perkawinan, subjek harta warisan dan objek harta warisan.

Jenis-jenis perkawinan Hukum adat Bali, yaitu perkawinan biasa di mana anak perempuan mengikuti dan menjadi bagian dari keluarga sang suami. Selain itu I Nyoman Budiana menyatakan bahwa “dalam sistem kekerabatan di Bali juga dikenal bentuk kawin *nyeburin*, yaitu bentuk perkawinan dengan cara menarik seorang laki-laki ke dalam keluarga perempuan untuk dikawinkan dengan salah seorang anak perempuannya yang dikukuhkan sebagai penerus keturunan keluarga, yang disebut dengan *sentana rajeg*.”<sup>6</sup> Perkawinan *nyeburin* merupakan pertukaran posisi status dimana laki-laki yang tinggal di rumah istrinya tersebut telah meninggalkan rumah asalnya. Lalu yang terakhir perkawinan *pada gelahang*

---

<sup>4</sup> *Sekala* artinya di dunia nyata, dilihat dalam tulisan I Njoman Djendra, *Kamus Ideal Bahasa Bali*, (Denpasar: Dharma Pura, 2009), hlm. 168.

<sup>5</sup> *Niskala* artinya tidak terlihat, *ibid*, hlm. 130.

<sup>6</sup> I Nyoman Budiana, *Perkawinan Beda Wangsa Dalam Masyarakat Bali*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 2.

(milik bersama)<sup>7</sup> merupakan perkawinan yang masih menjadi polemik dalam hukum adat Bali yang perlu segera dibuatkan peraturan sehingga siap untuk disosialisasikan.

Diperlukannya peraturan untuk perkawinan *pada gelahang* karena biasanya laki-laki dan perempuan yang akan melakukan perkawinan *pada gelahang* ini adalah anak tunggal yang kawin keluar dari masing-masing keluarganya. Suami istri yang melaksanakan perkawinan *pada gelahang* memiliki 2 (dua) tanggungan, yaitu melaksanakan kewajiban *swadharma*<sup>8</sup> ditempat istri dan suami. Jadi berdasarkan bentuk perkawinan Hukum adat Bali anak perempuan berhak memiliki hak atas harta benda peninggalan orang tuanya kelak apabila melakukan perkawinan *nyeburin*<sup>9</sup> dan perkawinan *pada gelahang* saja. Perkawinan *nyeburin* merupakan pertukaran status atau posisi kedudukan laki-laki menjadi perempuan.

Perempuan “menarik” pihak laki-laki untuk menetap di tempat tinggal anak perempuan tersebut. Maka dari itu status laki-laki menjadi *predana*<sup>10</sup> (disebut sebagai *sentana nyeburin*) dan perempuan berstatus *purusha*<sup>11</sup> (disebut sebagai *sentana rajeg*). Perkawinan *nyeburin* menyebabkan anak perempuan masih bisa melaksanakan *swadharma* di rumah asalnya dan dikatakan berhak untuk mendapatkan seluruh harta benda keluarganya. Anak perempuan masih terikat dengan kehidupan adat di dalam keluarga dan tidak terputus hubungan kekeluargaannya akibat bentuk perkawinan yang dilaksanakannya.

Di Bali dikenal dengan *Tri Hita Karana* yang harus dilaksanakan dalam kehidupan sehari-hari agar melekat haknya sebagai ahli waris atas harta peninggalan keluarganya. *Tri Hita Karana* terdiri dari *parahyangan, pawongan,*

---

<sup>7</sup> *Pada Gelahang* disini dimaksudkan bahwa dimana setelah perkawinan suami istri milik kedua belah pihak baik dari keluarga sang istri maupun dari keluarga sang suami, dilihat dalam tulisan Ni Nyoman Sukerti, *Hak Mewaris Perempuan Dalam Hukum Adat Bali*, Cetakan ke I, (Denpasar: Udayana University Press, 2012), hlm. 37.

<sup>8</sup> *Swadharma* adalah kewajiban sendiri. Dilihat dalam tulisan W. Budha Gautama, *Kamus Bahasa Bali*, (Surabaya: Paramita, 2009), hlm. 632.

<sup>9</sup> Perkawinan *nyeburin* yaitu istri berhak sebagai anak lelaki sedang si suami berhak sebagai istri, baik dalam bidang hukum perkawinan, maupun dalam bidang hukum pewarisan. Dilihat dalam tulisan Mr. Gde Panetje, *Aneka Catatan Tentang Hukum Adat Bali*, (Denpasar: Kayumas Agung, 2004), hlm. 72.

<sup>10</sup> *Predana* adalah unsur-unsur alamiah, wanita. Dilihat dalam tulisan I Njoman Djendra, *op.cit.*, hlm. 147.

<sup>11</sup> *Purusha* adalah hubungan kekeluargaan dari garis laki-laki. Dilihat dalam tulisan I Njoman Djendra, *ibid*, hlm. 152.

dan *palemahan*.<sup>12</sup> Ketiga filosofi hidup itu harus dipahami untuk mewujudkan hidup harmonis dengan percaya dan berbakti kepada Tuhan, dengan saling menghormati antara sesama manusia dan memelihara kelestarian alam sekitar sebagai warisan untuk anak cucu kita kelak. Syarat terjadinya peralihan harta warisan serta perolehan hak mewaris harus memenuhi 3 (tiga) unsur menurut Hukum Perdata, yaitu adanya pewaris yang telah meninggal dunia.

Adanya harta warisan yang akan dibagi sesuai dengan kehendak dari sang pewaris atau terbagi demi hukum, dan adanya ahli waris yang dipandang pantas mendapatkan harta warisan dari pewaris dan atau sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Menurut Windia seorang pakar Hukum Adat Bali menyatakan bahwa peralihan harta warisan di Bali ada 1 (satu) unsur yang ditambahkan, yaitu “waris.”<sup>13</sup> Anak perempuan yang telah kawin keluar disebut waris tetapi bukan ahli waris. Anak perempuan di Bali memiliki beberapa golongan yang berbeda-beda. Ada anak perempuan yang belum kawin dan masih menjadi tanggungan orang tuanya selama belum meninggalkan rumah asalnya.

Ada anak perempuan yang sudah kawin keluar dan menetap di rumah suaminya sebagai seorang istri (*predana*) atau anak perempuan yang menarik calon suaminya untuk menetap di rumah anak perempuan tersebut (*sentana*<sup>14</sup>). Ada pula anak perempuan yang bercerai (cerai mati atau hidup) dan tetap tinggal di rumah suaminya atau kembali ke rumah asalnya, yang biasa disebut janda (*mulih daha*<sup>15</sup>). Jadi anak perempuan di Bali yang telah melakukan kawin biasa dan keluar dari tanggung jawab keluarga asalnya yang dikenal dengan istilah *ninggal kedaton* secara otomatis kehilangan haknya atas harta warisannya. Anak perempuan di Bali ada kemungkinan berhak atas harta warisan tetapi ia tidak berhak untuk meminta, karena dilihat dari statusnya yang telah kawin keluar dan terlepas dari tanggung jawabnya di rumah asal.

---

<sup>12</sup> *Parahyangan* artinya segala sesuatu yang berkaitan dengan masalah KeTuhanan, termasuk pelaksanaan upacara agama, sesuai dengan ajaran agama Hindu. *Pawongan* artinya segala sesuatu yang berkaitan dengan masalah hubungan antara manusia lainnya dalam satu *pakraman*, sesuai pula dengan adat Bali dan agama Hindu. *Palemahan* artinya pekarangan rumah tinggal termasuk tanah sawah atau *abing* (tanah curam). Dilihat dalam tulisan Wayan Windia, *Menjawab Masalah Hukum*, (Denpasar: BP, 1995), hlm. 57.

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Windia, selaku pakar hukum adat Bali, 8 September 2015.

<sup>14</sup> *Sentana* adalah anak angkat. Dilihat dalam tulisan I Njoman Djendra, *op.cit.*, hlm 170.

<sup>15</sup> *Mulih Daha* artinya janda yang kembali pulang ke kerabat asalnya. Dilihat dalam tesis I Made Arya Prayoga, *Kedudukan Janda Mulih Daha Terhadap Harta Bersama Dalam Perkawinan (Gunakaya) Menurut Hukum Adat Bali*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2009), hlm. 6.

Anak perempuan hanya berhak untuk menerima atau ia dapat diberikan tetapi tidak berhak untuk menuntut. Harta warisan yang didapatkan bukanlah hal yang mutlak untuk diberikan melainkan hanya sebatas keiklasan orang tuanya memberikan harta *guna kaya* (harta gono gini) kepada anak perempuannya yang akan dibawa ke dalam perkawinan. Pemberian ini dalam istilah hukum adat di Bali disebut *jiwadana*<sup>16</sup> (bekal hidup) dan status harta warisan tersebut akan menjadi warisan *tetataadan*<sup>17</sup>. Bisa juga dengan hibah wasiat yang dibuat oleh pewaris saat masih hidup, dan akan dibuka saat pewaris meninggal dengan tetap memperhatikan porsinya agar tidak merugikan garis *purusha*.

Orang tua yang masih hidup bisa memberikan harta bendanya kepada anak perempuannya pada saat perkawinan sebagai hadiah atau pada saat anak perempuan belum kawin juga bisa diberikan *jiwadana*. Peralihan *jiwadana* tersebut juga bisa menggunakan akta hibah bila pemberian itu berupa hak atas tanah yang didapatkan setelah perkawinan orang tuanya. Adanya akta hibah, tidak menghambat untuk peralihan hak kepemilikan atas objek harta benda keluarga yang diberikan tersebut. Jadi istilah *jiwadana* ini secara tidak langsung merupakan solusi yang diberikan hukum waris adat Bali kepada anak perempuan.

Pada kenyataannya belum tentu seluruh masyarakat adat Bali bisa melakoni dengan baik aturan yang telah ditetapkan. Pelanggaran yang sering terjadi dan hukum adat yang selalu disiasati oleh kepentingan masyarakat adatnya sendiri. Hukum adat masih menggambarkan bahwa akses anak perempuan kepada harta waris memang sangat dibatasi.<sup>18</sup> Menurut hukum negara perbuatan hukum yang dilakukan orang tua terhadap anak perempuannya tidak ada masalah karena telah memenuhi syarat untuk terjadinya peralihan hak atas tanah.

Ada pun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak agar proses terjadinya peralihan hak milik atas tanah berlangsung dengan sah yaitu harus

---

<sup>16</sup> *Jiwadana* adalah pemberian orang tua kepada mempelai wanita selama masih hidup. Dilihat dalam tulisan W. Budha Gautama, *op.cit.*, hlm. 270.

<sup>17</sup> Keluarganya memberikan kepadanya barang kawin yang dalam bahasa Bali dinamakan “*tetataadan*” atau “*bebakaan*” atau “*bekel*”. Dilihat dalam tulisan V.E. Korn diterjemahkan oleh I Gde Wayan Pangkat dan Ibu Mien Joebaar, *Bentuk-bentuk Sentana Menurut Hukum Adat Bali Masa Kolonial*, (Denpasar: Udayana University Press, 2013), hlm. 41.

<sup>18</sup> Suliatyowati Irianto, *Perempuan Di Antara Berbagai Pilihan Hukum*, (Jakarta: Penerbit Yayasan Obor Indonesia, 2005), hlm. 7.

memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata<sup>19</sup>. Pasal 1320 KUH Perdata ini menegaskan bahwa ada 4 unsur yang harus terpenuhi demi tercapainya kesepakatan dan sahnya perbuatan hukum tersebut. Kata sepakat sangat berperan penting untuk memberi kepuasan pada keinginan dari masing-masing para pihak. Para pihak juga harus cakap menurut undang-undang beserta peraturan-peraturan lain yang masih berlaku.

Terpenuhinya syarat subjektif tersebut tidak dapat dipungkiri pula untuk terjadinya suatu peralihan, selanjutnya para pihak yang telah memenuhi syarat subjektif juga harus menuangkan jenis benda atau barang yang menjadi objek ke dalam akta jual beli itu. Objek yang akan dialihkan tersebut harus tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, tidak melanggar ketertiban umum, dan tidak melanggar kesusilaan. Jadi peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli antara orang tua dan anak perempuan ini tidak melanggar Pasal 1320 KUH Perdata sehingga perbuatan hukumnya sah. Dipertegas lagi dalam Pasal 1467 KUH Perdata<sup>20</sup> yang dilarang hanya jual beli antara suami dan istri.

Ada beberapa macam bentuk peralihan hak atas tanah yang menurut Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>21</sup>, hanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang untuk membuat akta-akta peralihan itu. Peraturan peralihan hak atas tanah didasari oleh Pasal 5 ayat (2)<sup>22</sup> Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 junto Pasal 19 ayat (1)<sup>23</sup> dan Pasal 26 ayat (1)<sup>24</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Atas dasar itu maka diberlakukan Peraturan Pemerintah

---

<sup>19</sup> Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

<sup>20</sup> Antara suami istri tidak dapat terjadi jual beli.

<sup>21</sup> Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

<sup>22</sup> Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.

<sup>23</sup> Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum.

<sup>24</sup> Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka (24)<sup>25</sup> PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas menyatakan bahwa PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Oleh karena itu, PPAT diatur secara khusus di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kepala Badan Nasional Pertanahan Republik Indonesia juga memberlakukan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menteri Kepala Kantor Pertanahan mempunyai wewenang untuk mengangkat, memindahkan serta memberhentikan PPAT di masing-masing wilayah kedudukannya.

Hukum agraria mengenal adanya macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA<sup>26</sup>. Diantara hak-hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 UUPA itu yang sifatnya paling terkuat, terpenuh dan turun temurun adalah hak milik atas tanah menurut Pasal 20 UUPA<sup>27</sup>. Hak milik bisa didapatkan melalui perbuatan hukum yang telah diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA. Oleh sebab itu, PPAT berperan penting untuk membuatkan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sehingga subjek hukumnya mendapatkan kepastian untuk hak milik atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1)<sup>28</sup> PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berupa sertifikat yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA<sup>29</sup>.

---

<sup>25</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

<sup>26</sup> Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 merupakan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

<sup>27</sup> Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

<sup>28</sup> Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui perbuatan hukum yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, terkecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

<sup>29</sup> Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, akan menjadi daya tarik ketika permasalahannya yaitu: 1. Mengapa orang tua mengalihkan hak atas tanah kepada anak perempuan melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT?, 2. Bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah dari orang tua kepada anak perempuan menurut hukum adat Bali sebelum dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT?. Penelitian ini bertujuan untuk mengkonfirmasi alasan-alasan yang membuat orang tua mengalihkan hak atas tanah kepada Anak Perempuannya melalui Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT serta untuk memberikan gambaran nyata mengenai tahapan serta proses adat apa saja yang ditempuh oleh orang tua untuk mengalihkan hak atas tanah kepada anak perempuannya.

Berdasarkan fenomena itu, Peneliti tertarik untuk menganalisis secara empiris dengan langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan informasi yang kongkrit dan mengungkapkan fenomena-fenomena hukum dengan segala kesenjangan antara apa yang seharusnya dengan yang senyatanya terjadi di lapangan. Penelitian tentang peralihan hak atas tanah orang tua kepada anak perempuannya melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT di Bali menggunakan pendekatan Yuridis Sosiologis. Yuridis sosiologis disebutkan untuk menelaah permasalahan yang ada dikaji dengan berdasarkan atas materi hukum atau peraturan-peraturan yang terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT di Bali, dan penelitian ini didasarkan pada penelitian lapangan yang menjelaskan tentang hukum yang benar-benar berlaku di dalam masyarakat adat Bali yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah orang tua kepada anak perempuannya melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat deskriptif analitis. Sehingga penelitian ini lebih menekankan pada penelitian lapangan untuk memperoleh data primer dan dilengkapi dengan data sekunder. Peneliti memilih Provinsi Bali karena telah menemukan Akta Jual Beli untuk peralihan hak atas tanah dari orang tua kepada anak perempuannya di beberapa Kantor PPAT di Bali yang dimaksud dalam tesis ini yaitu di Kabupaten Gianyar, Kabupaten Buleleng, dan di Kota Denpasar. Data primer dalam penelitian ini merupakan jawaban dari penelitian lapangan yang peneliti peroleh

melalui interview dan kuisisioner. Serta ditunjang dengan data sekunder berupa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT di Bali dan penelitian kepustakaan (*Library Research*). Bahan hukum tersier juga digunakan untuk dapat membantu menjelaskan istilah-istilah adat yang peneliti gunakan dalam hal waris adat di Bali.

Peneliti melakukan teknik wawancara dan kuisisioner, yang bertujuan untuk mendapatkan konfirmasi dan alasan-alasan kongkrit dengan subjek penelitian yang bersangkutan. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan terhadap beberapa informan tersebut dijadikan sebagai data pelengkap atau tambahan untuk mempermudah proses analisis data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan. Seluruh data yang dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian dianalisis kualitatif yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dituangkan oleh responden baik dalam bentuk tulisan maupun lisan, dan juga perilakunya yang terjadi di lapangan, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>30</sup>

## **Pembahasan**

### **A. Alasan Orang Tua Mengalihkan Hak Atas Tanah Kepada Anak Perempuan Melalui Akta Jual Beli Di Hadapan PPAT di Bali Ditinjau Dari Teori Hukum Waris Adat Bali Dan Teori Keadilan Hukum**

Hukum perdata barat tentu ada yang berbeda dengan ketentuan hukum adat Bali. Misalnya dalam hal terjadinya pewarisan yang terjadi di dalam hukum adat Bali. Perbedaan yang pertama dari segi unsurnya, kalau hukum waris adat Bali unsurnya ada pewaris, waris, ahli waris, dan harta warisan. Waris itu artinya keturunan, sedangkan ahli waris itu artinya keturunan yang memiliki hak mewaris. Jadi bukan setiap keturunan (waris) adalah ahli waris menurut hukum waris adat Bali. Lain halnya dengan hukum perdata barat, setiap keturunan adalah ahli waris.

Terkesan secara sepintas ada diskriminasi terhadap hak anak perempuan dalam Hukum Waris Adat Bali. Sesuai dengan permasalahan dalam tesis ini, hasil dari wawancara yang peneliti lakukan ternyata ada beberapa alasan yang menjadi

---

<sup>30</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, (Jakarta: Indonesia University Press, 1986), hlm. 25.

latar belakang peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli dari orang tua kepada anak perempuannya. Berdasarkan hasil penelitian di Kabupaten Gianyar, Kabupaten Buleleng, dan Kota Denpasar, peneliti menemukan bahwa pada dasarnya perbuatan hukum ini dilakoni orang tua karena untuk melakukan pengakalan terhadap Hukum Waris Adat Bali yang dikenal dengan sistem patrilinealnya. Dimana seorang anak perempuan bisa mendapatkan hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta warisan melalui akta jual beli.

Jadi menurut peneliti, hak atas tanah dapat dialihkan melalui akta jual beli baik yang merupakan bagian dari harta *tetamian* yang bersifat *non magis religius*, maupun harta *tetatadan* ataupun harta *gunakaya*. Asalkan peralihan tersebut didasarkan adanya kesepakatan dari calon ahli waris sesuai dengan silsilah keluarga. Perihal mengenai jual beli hak atas tanah, peneliti menegaskan adanya asas yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan yaitu *asas lex superior derogat legi inferior*. Sehingga hukum waris adat Bali menurut peneliti hanya berhak mempertahankan harta *tetamian* yang bersifat *magis religius* dan 1/3 bagian harta *tetamian* yang bersifat *non magis religius*, sisanya seluruh hak atas tanah di Indonesia tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku lebih tinggi dari pada hukum waris adat Bali sesuai dengan Pasal 3 UUPA.<sup>31</sup>

Ketidakadilan yang dirasakan dari peraturan hukum waris adat Bali membuat orang tua yang peneliti wawancara, melakukan peralihan hak atas tanah warisan melalui akta jual beli untuk memanipulasi dan mengelabui ketentuan adat yang berlaku di Bali. Orang tua mengatakan hak atas tanah itu dijual bukan diwariskan kepada anak perempuannya (atau yang telah berstatus *predana*) agar calon ahli waris yang lain bersedia memberikan persetujuannya (mencapai kata sepakat) untuk menjual. Hak atas tanah warisan yang dijual kepada anak perempuan mengakibatkan hak kepemilikan atas tanah yang merupakan bagian dari harta warisan itu beralih kepada anak perempuan, yang mana menurut orang tua hanya dengan cara ini akan menjamin anak perempuannya mendapatkan keadilan.

---

<sup>31</sup> Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Karena hukum waris adat Bali hanya memandang anak laki-laki atau garis keturunan *purusha* saja (sesuai dengan sistem patrilineal yang dianutnya).

## **B. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dari Orang Tua Kepada Anak Perempuan Ditinjau Dari Teori Budaya Hukum Dan Teori Kepastian Hukum**

Terbitnya sertifikat hak atas tanah warisan, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Maka dari itu sesuai Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut. Akan tetapi, dasar dari peralihan tersebut dapat dibatalkan atau bahkan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi persyaratan yang berlaku. Menurut Jimmy Joses Sembiring dalam bukunya menyatakan bahwa “meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui mekanisme tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.”<sup>32</sup>

Mekanisme yang terjadi umumnya dalam keluarga besar garis *purusha*, yaitu dengan melakukan musyawarah secara internal. Keluarga besar dari Bapak yang sesuai dengan silsilah keluarga Bapak dikumpulkan untuk mengadakan rapat keluarga. Sifatnya tertutup sampai mendapatkan keiklasan dari anak laki-laki atau garis *purusha*, agar mencapai kesepakatan antara calon ahli waris. Menurut Gede Nyoman Sudana Yasa “prosedur untuk memilih peralihan hak atas tanah warisan melalui Akta Jual Beli cukup diselesaikan melalui kesepakatan internal keluarga saja, sepanjang keluarga sudah saling setuju maka prajuru adat hanya mengetahui saja bahwa memang benar masing-masing keluarga yang berkepentingan terhadap harta yang akan dialihkan sudah setuju dan tidak keberatan.”<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan ke-I (Jakarta: Visimedia, 2010), hlm. 2.

<sup>33</sup> Wawancara dengan Bapak Gede Nyoman Sudana Yasa, selaku narasumber, 24 Maret 2016.

Kesepakatan yang dicapai dalam keluarga berdasarkan asas hukum dalam pewarisan hukum adat Bali. Ada beberapa azas hukum yang perlu diperhatikan dalam hubungannya dengan pewarisan menurut Hukum Adat Bali, yaitu:<sup>34</sup>

1. Asas keutuhan yaitu dalam membagi warisan, patut dilihat secara utuh (sebagai satu kesatuan) antara warisan material (*sekala*) dan immateriil (*niskala*).
2. Asas keutamaan yaitu kedudukan ahli waris terhadap warisan tidak persis sama, tetapi ada yang diutamakan berdasarkan kelahiran dan/atau *undagan*<sup>35</sup> keluarga.
3. Asas ketergantungan yaitu dalam membagi warisan, patut diingat bahwa hak atas warisan (*swadikara*) tergantung dari tanggung jawab atau kewajiban (*swadharna*) yang mungkin untuk dilaksanakan. Bila memungkinkan melaksanakan kewajiban penuh, haknya atas warisan juga penuh. Bila hanya memungkinkan melaksanakan kewajiban setengah (*ninggal kedaton* terbatas), jumlah hak atas warisan yang diterima juga setengah. Kalau sama sekali tidak mungkin melaksanakan kewajiban (*ninggal kedaton* penuh), maka hak atas warisannya dinyatakan gugur.
4. Asas kebersamaan yaitu dalam membagi warisan, bukan jumlah yang sama menjadi tujuan, melainkan kebaikan dan kedamaian bersama diantara ahli waris.
5. Asas keberlanjutan yaitu dalam membagi warisan, jangan dibagi habis, melainkan senantiasa mengutamakan kelestarian warisan untuk diteruskan kepada generasi berikutnya secara berkelanjutan.

Jadi menurut peneliti musyawarah dalam keluarga harus mengacu pada asas-asas dalam pewarisan hukum adat Bali. Apabila diperlukannya syarat tertulis untuk memberikan kepastian, tidak ada salahnya membuat surat pernyataan sebagai dasar hukum yang mendukung terjadinya peralihan hak atas tanah untuk kedepannya. Karena sifatnya hukum adat ada beberapa peraturan yang tidak

---

<sup>34</sup> Asas Hukum dalam Pewarisan. Dilihat dalam Disertasi Wayan P. Windia, *Cara Waras Bagi Waris Menurut Hukum Adat Bali*, (Denpasar: Universitas Undayana, 2014), hlm. 15.

<sup>35</sup> *Undagan* adalah tingkatan keturunan dalam silsilah. Dilihat dalam tulisan I Njoman Djendra, *op.cit.*, hlm. 199.

tertulis. Jadi jangan sampai hal yang sudah disepakati secara kekeluarga hanya sebatas ucapan saja, sangat penting untuk membuat surat pernyataan untuk meyakinkan orang tua melakukan perbuatan hukum tersebut. Anak perempuan yang menerima hak atas tanahnya pun mendapatkan kepastian hukum yang tidak bisa digugat untuk kedepannya.

Mekanisme yang terjadi di hadapan Bendesa Adat (Kepala Desa Adat) di Bali pada umumnya orang tua yang ingin menjual hak atas tanah kepada anak perempuannya dengan bekal persetujuan dari keluarga besar garis *purushanya*, apabila tanah tersebut masih belum bersertifikat (masih dalam bentuk pipil) wajib melaporkan serta mendapatkan surat keterangan yang sah dari Bendesa Adat sesuai domisilinya. Kesaksian dari Bendesa Adat juga sangat diperlukan oleh BPN untuk kebenarannya yang terjadi di lapangan. Seorang Bendesa Adat akan ikut mengetahui dan mengesahkan perihal tindakan apa yang telah disepakati bersama oleh keluarga besar tersebut. Tentunya Bendesa Adat akan memberi persetujuannya juga berdasarkan kelengkapan data yang diberikan orang tua kepadanya, dan untuk meyakinkan Bendesa Adat juga menanyakan kesepakatan dari anggota keluarga tersebut sesuai dengan silsilah keluarga tersebut.

Menurut peneliti, hukum waris adat Bali memang membatasi anak perempuan, dikarenakan apabila statusnya telah menjadi *predana*, jelas bahwa hukum waris adat membuat peraturan untuk memperoleh hak milik atas tanah warisan. Peneliti berpendapat bahwa dalam keputusan MUDP Bali No.1/Kep./Psm-3/MDP Bali/X/2010 tentang hasil-hasil *Pesamuhan Agung III* MUDP Bali mengenai kedudukan suami istri dan anak terhadap harta pusaka dan harta *guna kaya*, tidak secara spesifik mengatur mengenai hak atas tanah. Sehingga penafsiran masyarakat adat Bali mengenai hak atas tanah warisan tidak sama yang satu dengan yang lain. keputusan MUDP Bali No.1/Kep./Psm-3/MDP Bali/X/2010 tentang hasil-hasil *Pesamuhan Agung III* MUDP Bali mengenai kedudukan suami istri dan anak terhadap harta pusaka dan harta *guna kaya* hanya menjelaskan pembagian dan siapa-siapa saja yang berhak atas harta pusaka dan harta *gunakaya* dalam suatu keluarga di Bali.

Jadi benar pendapat dari Bendesa Adat, Ketut Suparjaya, kita telah memiliki peraturan perundang-undangan Pertanahan Nasional yang secara jelas mengatur

mengenai hak atas tanah yang harus dipatuhi. Menurut Pasal 5 UUPA, hukum adat sebagai syarat-syarat yang menunjukkan bahwa hukum adat berkedudukan sebagai hukum pelengkap di dalam hukum agraria yang berlaku di Indonesia.<sup>36</sup> Salah satu syarat hukum adat yang harus disaring dan diangkat menjadi Hukum Agraria Nasional seperti yang termuat dalam Pasal 5 UUPA, yaitu hukum adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA.<sup>37</sup>

Mekanisme selanjutnya, pertama PPAT melakukan pengecekan atas keabsahan dari sertifikat baik pengecekan di kantor PPAT maupun pengecekan di Kantor BPN setempat, dan untuk lebih yakin melakukan pengecekan ke lapangan atau ke lokasi objek yang dimaksud. Selama sertifikat itu dinyatakan secara tertulis tidak bermasalah, atau tidak dalam sengketa dan berdasarkan bukti-bukti kuat yang bisa dibuktikan melalui keterangan pemilik dan keterangan dari BPN (data fisik dan data yuridis aman), kemudian didukung oleh alasan-alasan dari pihak penjual dan pihak pembeli yang sudah saling sepakat dan terpenuhinya syarat-syarat formal yang diwajibkan oleh peraturan sudah lengkap maka akta jual beli bisa dilakukan. Setelah itu ada syarat agar bisa dibuatkan akta jual beli apabila sudah dilakukan pembayaran lunas terhadap objek jual beli, kemudian telah dibayarkan pajak penjual dan pajak pembeli, maka PPAT bisa membuat akta jual beli.

Seorang PPAT sebelum melakukan proses pembuatan akta jual beli terhadap hak atas tanah warisan, I Nyoman Mangku yang pernah menangani pembuatan hukum ini mengatakan “sebelum memproses akta jual beli, surat-surat pendukung seperti silsilah waris, surat pernyataan tidak keberatan dari masing-masing calon ahli waris yang sudah lengkap dari sisi pertimbangan hukumnya, KTP para pihak, Kartu Keluarga, dan Sertifikat Asli, pajak penjual, pajak pembeli, dan dokumen-dokumen lain.”<sup>38</sup> Berdasarkan hukum Islam dan hukum perdata, menurut Satria Wicaksono “hibah tidak dapat ditarik kembali, sedangkan menurut hukum adat yang berlaku umum, hibah dapat ditarik kembali.”<sup>39</sup> Menurut Peneliti,

---

<sup>36</sup> Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 70.

<sup>37</sup> *Loc.cit.*

<sup>38</sup> Wawancara dengan Bapak I Nyoman Mangku, selaku Pejabat Pemuat Akta Tanah, 25 Maret 2016.

<sup>39</sup> F. Satriyo Wicaksono, *Hukum Waris*, Cetakan I, (Jakarta: Visimedia Pustaka, 2011), hlm. 29.

akta jual beli pun bisa batal dibatalkan atau batal demi hukum apabila pembuatan akta jual beli itu mengandung unsur cacat hukumnya.

Jadi berdasarkan hasil wawancara, orang tua memilih melakukan peralihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta warisan kepada anak perempuannya melalui akta jual beli dikarenakan, ada salah satu keluarga yang jelas menyatakan bahwa akan terkesan adanya transaksi uang yang akan diberikan kepada garis *purusha* agar bisa turut melestarikan kebutuhan upacara adat di keluarga besar Bapak. Akta jual beli juga tidak meninggalkan kekhawatiran setelah terjadinya pendaftaran peralihan hak atas tanah, anak perempuan bisa mendapatkan kepastian hukum berupa sertifikat tanah atas namanya sendiri. Hak milik atas tanah warisan tersebut bisa melepaskan anak perempuan dari campur tangan calon ahli waris yang lain karena secara fiktif ia menyatakan akan membayar untuk ikut berpartisipasi dalam melestarikan kegiatan adat di *mrajan asinya*.

Pada saat pembayaran dari pihak pembeli kepada pihak penjual, tak jarang hal yang terjadi di lapangan para pihak tidak melakukan transaksi itu di hadapan PPAT. Sehingga saat orang tua menjual hak atas tanah kepada anak perempuannya harga yang tercantum di akta jual beli berdasarkan surat Pelayanan Informasi Nilai Tanah yang dikeluarkan oleh BPN dan nilai oleh Dinas Pendapatan Daerah. Sekarang ini banyak notaris/PPAT yang mencoba untuk melindungi dirinya sendiri dari proses transaksi/pembayaran antara para pihak dengan tidak ikut terlibat. Tidak jarang pula bukti pembayaran atau pernyataan pelunasan hak atas tanah tersebut terpisah atau tidak dicantumkan dalam akta jual beli bagaimana cara pembayarannya (cash dengan tunai, atau melalui Bank). Sehingga suatu saat apabila terjadi perkara mengenai pembayaran, Notaris/PPAT bisa menghindar untuk tidak terlibat.

Kantor Badan Pertanahan Nasional merupakan ujung tombak karena masyarakat bisa mengetahui segala informasi mengenai terjadinya perbuatan atau pun peristiwa hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah di Negara Indonesia ini. Peralihan hak atas tanah dapat ditempuh dengan beberapa macam cara yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum pertanahan Nasional. Untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak

atas tanah atau pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan, menurut Irma Devita Purnamasari bisa dilakukan dengan cara:<sup>40</sup>

- a. Jual beli,
- b. Hibah,
- c. Tukar menukar,
- d. Inbreng (pemasukan ke dalam suatu perusahaan),
- e. Peralihan hak melalui penggantian debitur, atau dalam istilah awamnya disebut “oper kredit dari bank”,
- f. Peralihan hak melalui pewarisan atau Peralihan hak melalui cara pembagian hak bersama.

Menggali informasi terhadap status tanah, menurut Irma Devita Purnamasari menuliskan dalam bukunya bahwa “sebaiknya dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan transaksi.”<sup>41</sup> Jika sudah pernah melakukan pendaftaran tanah pertama kali, untuk mengecek kembali agar meyakinkan bahwa benar data-data yang diberikan oleh pihak penjual sesuai dengan yang tercatat di buku tanah BPN. Pengecekan diprioritaskan untuk peristiwa hukum dan perbuatan hukum semuanya menyangkut perubahan data pendaftaran hak atas tanah harus melalui pengecekan sertifikat. Lalu setelah mendapatkan konfirmasi akurat dari pihak BPN, PPAT dapat melanjutkan dengan prosedur yang selanjut hingga Kepala Kantor BPN menerbitkan sertifikat tanah yang telah beralih kepada pemilik baru.

Tercantum dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961<sup>42</sup> dan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap perjanjian yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah wajib dibuat dalam bentuk akta PPAT. Muhammad Bakri berpendapat bahwa “ketentuan ini bertentangan dengan ketentuan hukum adat yang menyatakan bahwa, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di

---

<sup>40</sup> Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa PT Mizan Pustaka, 2010), hlm. 13.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

<sup>42</sup> Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

hadapan ketua adat. Ketentuan hukum adat ini tidak dipakai sebagai dasar hukum agraria nasional dan menjadi tidak berlaku lagi.”<sup>43</sup>

Seorang Kepala Seksi Hak Atas Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar bernama Wayan Sutita menyatakan bahwa “BPN turut memperhatikan hukum adat setempat yang berlaku. Kalau konversi itu menyangkut hukum adat di Bali. Jadi kalau anak perempuan sebagai pewaris tidak ada saudara laki-lakinya, harus ada pernyataan *sentana rajegnya*, bahwa ia *sentana rajeg* itu biasanya yang menerangkan desa adat tempat dia domisilinya yang menyangkut warisan dan sebagainya.”<sup>44</sup> Unifikasi hukum di bidang pertanahan, seperti yang tertulis dalam buku Muhammad Bakri bahwa:

“Sudah saatnya untuk diganti dengan pluralisme hukum pertanahan, dan persyaratan berlakunya hukum adat yang tidak jelas batas-batasnya itu yaitu: tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia, dan dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama serta dengan syarat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, semua dihilangkan. Syarat yang ada hanyalah, hukum adat itu tidak boleh menghambat/menghalangi tujuan dari hak menguasai tanah oleh negara yaitu menciptakan kemakmuran rakyat.”<sup>45</sup>

Pada kenyataannya di Bali tidak bisa dipaksakan seperti pendapat dari Muhammad Bakri, karena sesuai dengan asas-asas yang disampaikan oleh Windia dan Hukum Waris Adat Bali memiliki harta pusaka yang bersifat *magis religius*. Hak atas tanah yang merupakan harta pusaka yang digunakan untuk tempat persembahyangan umat Hindu – Bali tidak ada yang bersertifikat, namun tidak ada juga yang bisa mengklaim bahwa hak atas tanah tersebut hak milik individu atau kelompok. Walaupun Jimmy Joses Sembiring menyatakan bahwa “Hak milik atas suatu tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain, pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.”<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Muhammad Bakri, *op.cit.*, hlm. 71.

<sup>44</sup> Wawancara dengan Bapak Wayan Sutita, selaku Kepala Seksi Hak Atas Pendaftaran Tanah, 21 Maret 2016.

<sup>45</sup> Muhammad Bakri, *op.cit.*, hlm. 80.

<sup>46</sup> Jimmy Joses Sembiring, *op.cit.*, hlm. 21.

Jadi menurut Peneliti dari segi budaya hukum adat Bali dalam mekanisme peralihan hak atas tanah harus melibatkan Bendesa adat (Kepala Desa Adat) setempat, karena peraturan hukum adat Bali sudah menjadi kebiasaan masyarakat adat Bali untuk mematuhi peraturan/ *awig-awig* yang berlaku. Namun kebudayaan hukum adat Bali belum bisa memberikan kepastian hukum karena pada dasarnya dalam hal pewarisan yang lebih mejadi pertimbangan adalah asas kemanfaatannya bagi kehidupan garis *purusha*. Sehingga mengabaikan makna keadilan dan kepastian hukum untuk masyarakat hukum adat Bali tersebut.

Oleh karena itu, Peneliti setuju dengan pendapat dari Ketut Suparjaya yang juga mengakui adanya hukum adat Bali, namun hukum negara juga tidak bisa dipungkiri keberadaannya. Peneliti sependapat bahwa hukum adat juga harus tunduk pada hukum pertanahan Nasional yang bisa memberikan jaminan kepastian hukum untuk seluruh rakyat di Indonesia termasuk masyarakat Bali. Hukum pertanahan Nasional mampu menjamin kepastian hak milik atas tanah dengan menerbitkan sertifikat yang dijadikan dasar hukum yang kuat untuk kepemilikan hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jadi kepastian hukum berupa sertifikat hak atas tanah ini lah yang diperlukan oleh orang tua untuk anak perempuannya agar haknya juga dilindungi oleh negara.

### **Simpulan**

Bahwa pada dasarnya jual beli hak atas tanah antara orang tua kepada anak perempuannya di Bali tidak dilarang oleh peraturan pertanahan di Indonesia dan hukum perdata barat pun tidak mengatur mengenai larangan jual beli antara orang tua kepada anak perempuannya, asalkan 4 syarat yang diatur dalam Pasal 1320 terpenuhi sehingga tidak ada cacat hukum dan perbuatan hukumnya sah menurut hukum negara. Jadi Peneliti memberi kesimpulan bahwa:

1. Sesuai dengan fenomena yang ditemukan ini ternyata berkaitan dengan hukum waris adat bali. Alasan orang tua mengalihkan hak atas tanah kepada anak perempuannya melalui akta jual beli, karena hak atas tanah itu merupakan bagian dari harta warisan dan hukum adat Bali membatasi ruang untuk anak perempuan bisa mendapatkan harta warisan. Kesalah pemahaman terhadap ketentuan waris dalam hukum adat Bali karena adanya kekaburan norma (bersifat fakultatif). Tidak semua masyarakat Hindu – Bali memahami

keberlakuan yang ditentukan dalam keputusan MUDP Bali No.1/Kep./Psm-3/MDP Bali/X/2010 tentang hasil-hasil *Pesamuhan Agung III* MUDP Bali mengenai kedudukan suami istri dan anak terhadap harta pusaka dan harta *guna kaya*. Sehingga orang tua melakukan perbuatan hukum fiktif untuk mengalihkan hak atas tanah warisan melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT.

2. Pada umumnya peralihan hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia sama dan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku. Namun apabila berkaitan dengan adanya pewarisan, mekanismenya menjadi sedikit berbeda dengan masyarakat yang pada umumnya tunduk pada hukum perdata hukum pertanahan Nasional. Karena kearifan lokal yang lebih dominan harus ditaati dalam kehidupan bermasyarakatnya, terutama bagi umat Hindu – Bali. Maka dari itu ada beberapa PPAT mewajibkan harus berdasarkan pada surat persetujuan dari keluarga yang terkait dan surat pernyataan tidak keberatan dari masing-masing calon ahli waris yang sudah lengkap dari sisi pertimbangan hukumnya. Sehingga jelas apabila terjadi gugatan dikemudian hari PPAT menggunakan dasar ini untuk membuktikan sahnya peralihan hak atas tanah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Bakri, Muhammad. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*. Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011.
- Budiana, I Nyoman. *Perkawinan Beda Wangsa Dalam Masyarakat Bali*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.
- Devita, Purnamasari Irma. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa PT Mizan Pustaka, 2010.
- Djendra I Njoman. *Kamus Ideal Bahasa Bali*. Denpasar: Dharma Pura, 2009.
- Gautama W. Budha. *Kamus Bahasa Bali*. Surabaya: Paramita, 2009.
- Irianto Suliatyowati. *Perempuan Di Antara Berbagai Pilihan Hukum*. Jakarta: Penerbit Yayasan Obor Indonesia, 2005.
- Joses Sembiring Jimmy. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Cetakan Ke-I Jakarta: Visimedia, 2010.
- Korn V.E. diterjemahkan oleh I Gde Wayan Pangkat dan Ibu Mien Joebaar. *Bentuk-bentuk Sentana Menurut Hukum Adat Bali Masa Kolonial*. Denpasar: Udayana University Press, 2013.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Panetje Mr. Gde. *Aneka Catatan Tentang Hukum Adat Bali*. Denpasar: Kayumas Agung, 2004.
- Sukerti Ni Nyoman. *Hak Mewaris Perempuan Dalam Hukum Adat Bali*. Cetakan ke-I, Denpasar: Udayana University Press, 2012.

Soekanto Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-III, Jakarta: Indonesia University Press, 1986.

Wicaksono F. Satriyo. *Hukum Waris*. Cetakan ke-I. Jakarta: Visimedia Pustaka, 2011.

### **Tesis / Artikel**

Disertasi Wayan P. Windia, *Cara Waras Bagi Waris Menurut Hukum Adat Bali*, Denpasar: Universitas Undayana, 2014.

Tesis I Made Arya Prayoga, *Kedudukan Janda Mulih Daha Terhadap Harta Bersama Dalam Perkawinan (Gunakaya) Menurut Hukum Adat Bali*, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2009.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, khususnya buku kedua dan buku ketiga.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19*.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Keputusan MUDP Bali No.1/Kep./Psm-3/MDPBali/X/ 2010 tentang *hasil-hasil Pesamuhan Agung III MUDP Bali mengenai kedudukan suami istri dan anak terhadap harta pusaka dan harta guna kaya*.