

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH SEBAGAI MAHAR MENURUT
HUKUM PERTANAHAN**



Oleh:

FEBY FEBRIYANTI

04020180427

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan tugas akhir studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

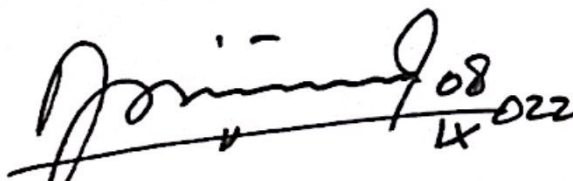
Dengan ini diterangkan bahwa seminar skripsi Mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Feby Febriyanti
Stambuk : 04020180427
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : 0056/H.05/FH-UMI/II/2022
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Status Hukum Kepemilikan
Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Menurut
Hukum Pertanahan

Telah diperiksa dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Komisi Pembimbing

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Abd Rahman, S.H., M.H
NIPS. 195812311986031002

Pembimbing II


Dr. Rustan, S.H., M.H.
NIPS. 104171456

Mengetahui,

Ketua Bagian Perdata




Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Feby Febriyanti
Nomor Induk Mahasiswa : 04020180427
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : Tinjauan yuridis status hukum kepemilikan hak atas tanah sebagai mahar menurut hukum pertanahan.

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : 08, September 2022

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H

PENGESAHAN SKRIPSI

Tinjauan Yuridis Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Menurut Hukum Pertanahan

Disusun dan diajukan oleh :

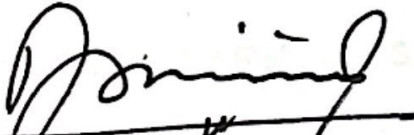
FEBY FEBRIYANTI
04020180427

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada selasa, 13 september 2022
dan dinyatakan diterima

Makasssar, 13 september 2022

Panitia Ujian,

Pembimbing I


Prof. Dr. H. Abd Rahman, S.H., M.H.
NIPS. 195812311986031002

Pembimbing II


Dr. Rustan, S.H., M.H.
NIPS. 104171456

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini :

Judul Skripsi : Tinjauan yuridis status hukum kepemilikan hak atas tanah sebagai mahar menurut hukum pertanahan

Nama Mahasiswa : Feby Febriyanti

NIM : 04020180427

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan Pembimbing : 0056/H.05/FH-UMI/I/2022

Telah dipertahankan dihdapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan LULUS oleh :

1. Prof. Dr. H. Abd Rahman, S.H.,M.H

Pembimbing I

2. Dr. Rustan, S.H.,M.H

Pembimbing II

3. Dr. Abdul Halim, S.H.,M.H

Penguji I

4. Dr. Muhammad Rustan, S.H.,M.H

Penguji II

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Feby Febriyanti
NIM : 04020180427
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Yuridis Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Menurut Hukum Pertanahan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 08 September 2022

Yang menyatakan,



Feby Febriyanti

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dengan judul "Tinjauan Yuridis Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Menurut Hukum Pertanahan" dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa penulis kirimkan salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa Skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran, dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaannya sangat penulis harapkan.

Dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan tertinggi kepada kedua orang tua tercinta, ibunda **Hj.Marni** dan ayahanda **H.Jamaluddin** yang telah mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh kesabaran, rasa kasi sayang, perhatian, pengorbanan, serta do'a yang tidak pernah putus.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik moril maupun materil

1. Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;

2. Prof. Dr. H. Laode Husen, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Dr. Hj. Risma, S.H selaku Ketua Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan izin, kesempatan dan fasilitas kepada penulis selama mengikuti Pendidikan Program Sarjana;
4. Prof. Dr.H. Abd Rahman, S.H., M.H dan Dr. Rustan, S.H., M.H selaku pembimbing, Terimakasih atas bimbingan, transfer ilmu, tenaga, waktu yang diberikan dalam mengarahkan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Dr. Abdul Halim, S.H., M.H., dan Dr. Muhammad Rustan, S.H.,M.H selaku penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian seminar proposal sampai ujian skripsi.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
7. Seluruh staff dan jajaran civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah membantu penulis selama kuliah.
8. Khavita Nirwana, Andi Maghfirah Syamsul, Nurul Arsy Arif yang selalu menjadi teman setia penulis sejak mahasiswa baru.
9. Kepada seluruh sahabat yang sudah penulis anggap sebagai keluarga yang telah menemani, membantu, dan berbagi keluh kesah dalam suka duka Andi Muhammad Adil, Ikhlasul Amal, Askar

Abadi, Malik Fajar, Muhammad Darlis, Jalil kepada seluruh sahabat yang tak sempat penulis sebut satu persatu dalam tulisan ini, penulis ucapkan banyak terimakasih atas bantuan, dan dukungannya.

Akhirnya penulis mengharap semoga dengan hadirnya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberkati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Aamiin.

Makassar, 08 September 2022

ABSTRAK

Feby Febriyanti 04020180427 dengan judul **"TINJAUAN YURIDIS STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI MAHAR MENURUT HUKUM PERTANAHAN"** Dibawah bimbingan (H. Abd Rahman) sebagai Ketua Pembimbing dan (Rustan) sebagai Anggota Pembimbing.

Bagaimanakah kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah sebagai mahar menurut hukum pertanahan Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah sebagai mahar menurut hukum pertanahan. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang berorientasi pada bahan-bahan hukum serta dokumen yang memiliki relevansi dengan penelitian ini Kepemilikan mahar berupa tanah menurut UU. No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) Untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan mahar berupa tanah seharusnya dilakukan melalui pendaftaran untuk diterbitkan sertifikat atas nama isteri (pemilik mahar) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) sub. c UUPA "sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat" Kedepannya dalam pemberian mahar berupa tanah serta melampirkan surat keterangan mahar yang mengetahui dan ditandatangani oleh perintah setempat yakni lurah atau kepala desa yang terkait dengan lokasi mahar tersebut, masih perlu ada regulasi khusus dari pemerintah untuk didaftar serta diterbitkan sertifikat tanah mahar.

Kata Kunci : Tinjauan yuridis status kepemilikan; hak atas tanah; mahar menurut; hukum pertanahan

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
PERYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Mengenai Hak Kepemilikan Tanah	8
1. Pengertian Kepemilikan Tanah.....	8
2. Pengertian dan Landasan Hukum Pendaftaran Tanah	11
3. Timbul dan Lenyapnya Hak Atas Kepemilikan Tanah	16
B. Pengaturan Pemberian Hak Atas Tanah Dalam Pernikahan.....	20
1. Bentuk Bentuk Penguasaan Hak Kepemilikan Tanah	
Menurut KUH Perdata.....	20
2. Legalitas Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	23
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	26
C. Tinjauan Umum Mengenai Syarat Sahnya Perkawinan.....	36
1. Definisi Perkawinan.....	36
2. Definisi Mahar Dalam Konsep Hukum Islam.....	37
3. Pemberian Mahar Berupa Tanah Menurut UU.....	38

BAB III METODE PENELITIAN.....	42
A. Tipe Penelitian.....	42
B. Jenis dan Sumber Data.....	42
C. Teknik Pengumpulan Data.....	43
D. Analisis Data.....	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Menurut Hukum Pertanahan.....	44
B. Bentuk Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Dalam Pernikahan.....	58
BAB V PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 adalah negara kesatuan (konstitusional) yang menjamin dan melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak warga negara untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik. Untuk menjalani hidupnya, manusia akan selalu memiliki kebutuhannya, baik jasmani maupun rohani. Salah satu kebutuhan jasmani dapat diperoleh seseorang dengan mengadakan akad jual beli, tukar menukar, sewa, warisan atau melalui gratifikasi atau hadiah. Dalam hal ini, donasi atau bonus termasuk dalam pengertian hukum, karena memiliki peraturan hukumnya masing-masing, termasuk *common law*, di setiap daerah.¹

Manusia dalam menempuh pergaulan hidup di dalam masyarakat ternyata tidak dapat terlepas dari adanya saling ketergantungan antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya. Hidup bersama merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, baik kebutuhan jasmani maupun kebutuhan rohani. Demikian pula seorang laki-laki dan perempuan yang telah mencapai usia tertentu pasti akan mengalami permasalahan tersebut. Hidup bersama antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan dan berusaha untuk meneruskan

¹ R. Subekti ., et al. (1994). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung : PT Internusa, hal. 341.

keturunan ini lazimnya yang sering disebut sebagai perkawinan. Perkawinan merupakan suatu peristiwa penting dalam kehidupan manusia, karena selain menyangkut pribadi suami dan istri tetapi juga menyangkut urusan keluarga dan masyarakat. Pada umumnya perkawinan dianggap sebagai suatu yang sakral dan suci yang selalu dikaitkan dengan agama. Oleh karena itu, setiap agama selalu menghubungkan kaidah-kaidah perkawinan dengan kaidah-kaidah agama. Arti dari perkawinan itu sendiri adalah ikatan lahir dan batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.²

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, serta salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia, baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada diatas maupun yang ada di dalam tanah.

Hubungan manusia dengan tanah, bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia tetapi lebih dari itu, tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia berupa kekayaan alam untuk didayagunakan sedemikian rupa sehingga mampu untuk mencukupi

² Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

kebutuhan hidup manusia. Indonesia sebagai negara agraris, tanah merupakan kebutuhan yang tidak dapat dilepaskan dari masyarakat terutama masyarakat dipesisir pantai baik sebagai petani kebun kelapa, nelayan ataupun usaha lainnya dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup dan merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang harus dijaga dan dipelihara kelestariannya.

Hubungan antara manusia dengan tanah sepanjang sejarah terjadi dalam 3 (tiga) tahap berikut ini : Tahap pertama, yaitu tahap dimana manusia memperoleh kehidupannya dengan cara memburu binatang, mencari buah-buahan hasil hutan, mencari ikan di sungai atau di danau, mereka hidup tergantung dari persediaan hutan, mereka hidup mengembara dari tempat yang satu ke tempat yang lain. Tahap kedua yaitu bahwa pada tahap ini manusia sudah mulai mengenal cara bercocok tanam. Manusia mulai menetap di suatu tempat tertentu selama menunggu hasil tanaman. Ikatan terhadap tanahpun semakin erat oleh karena cara beternak yang dikenal manusia dan bersamaan dengan pengenalan cara bercocok tanam. Tahap ketiga yaitu tahap dimana manusia mulai menetap di tempat tertentu dan tidak ada lagi perpindahan periodik. Manusia sudah mulai terikat pada penggunaan ternak untuk membantu usaha pertanian. Untuk kelangsungan hidupnya sudah mulai dari hasil pertanian dan peternakan. Juga pada tahap ini manusia mulai terjamin hidupnya dengan mengandalkan hasil-hasil pertanian dan peternakan daripada hidup mengembara, mulai juga

merasakan adanya surplus hasil-hasil produksi, corak pertanian, mengelola sendiri, menunggu hasil pertanian untuk jangka waktu yang lama. Pada saat ini manusia mulai menetap dan mengenal dan mengenal pertukangan.³

Selanjutnya keadaan manusia terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban umat manusia itu sendiri. Hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit. Pada sisi lain luas tanah dan kekayaan alam yang dikandungnya relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan persentase perpindahan penduduk tinggi dan jumlah penduduk yang semakin meningkat. Oleh sebab itu perlu adanya aturan hukum yang mengatur masalah pertanahan. Yang mana aturan hukum tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan seluruh umat manusia dan terjaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan. Keberadaan PP No.24 tahun 1997 membuat sistem pendaftaran tanah menjadi cepat, tertib, dan adanya perlindungan hukum yang menjadi lebih kuat dan lebih baik. Dengan adanya syarat tersebut di atas dapat memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak isteri terhadap penguasaan tanah yang diberikan kepadanya sebagai mahar.

Sebagai mana dijelaskan sesuai firman Allah SWT dalam QS AN-NISA (4) ayat 4 ,sebagai berikut :

³ Djamanat samosir., *et al.* (2013). *Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Nuansa Aulia, Hal . 99.

وَأَتُوا النِّسَاءَ صَدُقَاتِهِنَّ نِحْلَةً فَإِنْ طِبْنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ
هِيَئَةً آمُرُكُم بِهَا

Terjemahan : Berikanlah maskawin (mahar) kepada perempuan (yang kamu nikahi) sebagai pemberian yang penuh kerelaan. Kemudian, jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari (maskawin) itu dengan senang hati, maka terimalah dan nikmatilah pemberian itu dengan senang hati.

Dalam sejarah pertanahan di Indonesia, Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, Sebagai peraturan dasar, UUPA hanya mengatur asas-asas atau masalah-masalah pokok dalam garis besarnya berupa hukum pertanahan nasional. UUPA ini merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberi landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini dipertegas dengan Pasal 2 UUPA mengenai hak menguasai dari Negara.

Penjelasan umum UUPA secara rinci bertujuan :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁴

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas yang telah diuraikan, maka permasalahan dalam penelitian ini:

1. Bagaimanakah kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah sebagai mahar menurut hukum pertanahan ?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum hak atas tanah sebagai mahar dalam pernikahan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah sebagai mahar menurut hukum pertanahan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum hak atas tanah sebagai mahar dalam pernikahan

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi perkembangan ilmu

⁴ Boedi Harsono., et al. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Klaten: intan, Hal. 219.

pengetahuan, Serta diharapkan dapat memberikan manfaat dalam bidang ilmu hukum tentang perkawinan dan pembatalan pernikahan melalui jalur hukum. Dari hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menambah referensi dan literatur dalam kepustakaan tentang pemberian tanah dalam pernikahan.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis Ini diharapkan dapat memberikan Informasi dan Pengetahuan Khususnya dalam Hukum Perdata Indonesia dan menambah wawasan masyarakat mengenai pernikahan yang sah menurut ketentuan undang-undang dan semua yang berkaitan dalam proses pemberian tanah dalam pernikahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Hak Kepemilikan Tanah

1. Pengertian Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah merupakan hak untuk menguasai tanah yang diberikan kepada perorangan, sekelompok orang atau badan hukum. Jenis hak atas tanah ini bermacam-macam, misalnya hak milik, hak guna usaha dan lain sebagainya. Selama ini sebagian masyarakat menyangka bukti kepemilikan hak atas bangunan cukup dengan surat perjanjian jual beli, izin mendirikan bangunan (IMB), surat pemberitahuan pajak berutang pajak bumi dan pajak bangunan (SPPT PBB), bukti transaksi (berupa kuitansi atau tanda pembayaran) atau surat keterangan pembagian waris. Padahal bukti kepemilikan yang mendapat jaminan hukum adalah sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui dinas pertanahan setempat.⁵

Penggunaan tanah yang sah sudah jelas di atur dalam Pasal 2 UU No.51/PERPU/1960 adalah penggunaan tanah yang memiliki bukti kepemilikan kuat yang diperoleh melalui Badan Pertanahan Nasional atau pun juga melalui lembaga terkait yang berada dibawahnya.⁶

⁵ Kian Goenawan. (2009)*Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Cetakan I Yogyakarta: Best Publisher (Anggota Ikapi). hal. 9.

⁶ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya.

Hak Milik (HM) adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah itu mempunyai fungsi sosial.⁷ Hal ini dinyatakan oleh Subekti dalam buku Pokok-Pokok Hukum Perdata.

Santoso mendefinisikan turun-temurun dengan artian sebagai berikut:

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihaklain dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁸

Menurut Kian Goenawan dalam bukunya Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti, dasar kepemilikan merupakan hak milik biasanya diperoleh karena warisan (turun-temurun) atau dari jual beli atas

⁷ Subekti., (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa., hal. 93.

⁸ Urip Santoso., (2010) *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.,hal. 90.

kepercayaan, tanpa ada bukti dokumen atau tertulis.⁹ Jenis-jenis hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak Sewa Bangunan
- b. Hak Membuka Tanah
- c. Hak memungut hasil hutan
- d. Hak pakai
- e. Hak milik
- f. Hak guna usaha
- g. Hak guna bangunan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas serta hak-hak yang sifatnya sementara yakni hak guna air, hak pemeliharaan dan hak penangkapan ikan serta hak guna ruang angkasa ditetapkan dengan undang-undang.¹⁰

Kutipan di atas menurut Urip Santoso dalam bukunya Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah. Subjek hak milik yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah:

- a. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesiayang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang

⁹ Kian Goenawan., *et al.* (2009) *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Cetakan I Yogyakarta: Best Publisher (Anggota Ikapi)., hal. 10.

¹⁰ Urip Santoso., (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group., hal. 10-11.

hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah hak milik.

b. Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA).¹¹

Menurut Kian Goenawan dalam bukunya *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, dasar kepemilikan merupakan hak milik biasanya diperoleh karena warisan (turun-temurun) atau dari jual beli atas kepercayaan, tanpa ada bukti dokumen atau tertulis.¹²

Berdasarkan pemaparan di atas, dapat dipahami bahwa hak kepemilikan merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, terutama dalam hal mempertahankan hak atas tanahnya, hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

2. Pengertian dan Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bersal dari bahasa Belanda yaitu *Cadstre* merupakan suatu istilah untuk suatu record (rekaman) yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.¹³ Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, keduanya tidak memberikan pengertian tentang pendaftaran tanah itu sendiri. Pengertian

¹¹ Ibid., 93

¹² Kian Goenawan., *et al.* (2009). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Cetakan I Yogyakarta: Best Publisher (Anggota Ikapi)., hal. 10.

¹³ Urip Santoso., (2012). *Hukum Agraria Kajian Komperhensif* Cetakan ke 1, Kencana, Jakarta. hlm. 29

pendaftaran tanah itu sendiri dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang artinya adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁴

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah adalah “suatu proses tata usaha dan tata cara untuk mencapai kepastian hukum yang sah tentang hak atas tanah.”¹⁵

Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:¹⁶

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya hak-hak tersebut
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁷

¹⁴ Pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵ A.P Parlindungan.,(1993). Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju. Bandung. hlm.115

¹⁶ Tampil Anshari Siregar.,(2008). Undang-Undang Pokok Agraria Dalam bagan. Multi 08, Medan. hlm. 218

¹⁷ Dyah Ochtorina Susanti.,(2017). Urgensi Pendaftaran Tanah, (Perspektif Utilities dan Kepsatian Hukum, Jurnal Notariil Vol. 1, Jember. hlm. 3

Penjelasan Pasal 19 UUPA, “pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan”.

Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997: “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 data 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”.¹⁸

Di dalam pelaksanaannya jelas telah diuraikan di dalam berbagai berbagai peraturan pelaksanaannya. Namun di dalam praktek masih dijumpai berbagai masalah terutama dalam pembuktian penguasaan tanahnya, kerana tanah-tanah tersebut tidak terdaftar di kantor pertanahan.¹⁹

Dalam UUPA, terdapat beberapa pasal tentang pendaftaran tanah tersebut yaitu pasal 19, 23, 32 dan 38. Ada beberapa perbedaan khusus antara isi pasal-pasal tersebut.²⁰

¹⁸ Ibid., hlm.219

¹⁹ Chadidjah Dalimunthe.,(2000). Pelaksanaan Landreform Di Indonesia Dan Permasalahannya, Fakultas Hukum USU Prees, Medan. hlm. 131

²⁰ Chadidjah Dalimunthe.,(2000). Pelaksanaan Landreform Di Indonesia Dan Permasalahannya, Fakultas Hukum USU Prees, Medan. hlm.219

Pasal 19 ayat (1) UUPA, “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 23 ayat (1) UUPA, ”hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Pasal 32 ayat (1) UUPA, “hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Pasal 38 ayat (1) UUPA. “hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.

Penjelasan umum IV UUPA, pasal 23, 32, dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh

wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts-kadaster artinya, yang bertujuan menjamin kepastian hukum.²¹

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah, dalam Pasal 1 ayat (1) yang dimaksud hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah., dalam Pasal 1 ayat (1) PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun. Menurut PP No. 24 Tahun 2016 PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

²¹ Ibid., hlm, 220

3. Timbul dan Lenyapnya Hak Kepemilikan Atas Tanah

Pihak yang berhak atas kepemilikan tanah adalah orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu. Sedangkan yang berhak memakai tanah adalah orang yang menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.²² Hal ini tentunya harus dibarengi dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah, berupa akta tanah dan surat-surat resmi pertanahan yang berasal dari penguasa daerah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakkinya.²³ Hal ini dinyatakan oleh Soedikno Mertokusumo yang dikutip oleh Urip Santoso dalam bukunya Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Menurut Soedikno Mertokusumo yang dikutip oleh Urip Santoso, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

- a. Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

²² Beni Hario.,(2013) "Analisis Penggunaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 51/PERPU/1960".Hal. 104.

²³ Urip Santoso.,*et al.*(2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.,Hal.49.

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA No.5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

- b. Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misal wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha dibidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.²⁴

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa yang memiliki wewenang penuh hak atas kepemilikan tanah adalah negara. Namun dapat digunakan demi kesejahteraan rakyat berdasarkan bukti sah dan kuat tentang kepemilikan tanah yang berhak sebagaimana diatur dalam undang-undang pokok agraria dan peraturan lain yang berhubungan dengan kepemilikan tanah secara sah atau legal.

Adapun Timbul atau terjadinya hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

²⁴ Urip Santoso.,et al.(2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.,Hal.49.

a. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (Aanslibbing).²⁵ Hak atas tanah menurut Hukum Adat diatur dalam UUPA Pasal 22 Ayat (1), terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara, hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁶

c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang.

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan konversi UUPA.²⁷

Hak milik atas tanah juga dapat timbul atau terjadi dengan cara: Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak

²⁵ Urip Santoso.,(2010) *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group., hal. 94.

²⁶ Urip Santoso.,(2010) *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.,hal. 94-95.

²⁷ Ibid., 95.

milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.²⁸

Pasal 26 ayat 1 UUPA No.5 Tahun 1960.

Pasal 23 UUPA mengatur bahwa, hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan. Pendaftaran yang dimaksud merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai lenyap atau hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan serta pembebanan hak tersebut.²⁹ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, apabila data yang termuat di dalamnya sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Faktor-faktor yang menyebabkan lenyap atau hapusnya hak milik, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c. Karena ditelantarkan;
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas Tanah;
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas Tanah.

²⁸ AA Kunto A, Lisa Esti P H. *et al.* (2007). *Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Yogyakarta: Pustaka Merah Putih., hal. 46–47.

²⁹ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

- f. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.³⁰

Perbuatan yang menimbulkan terjadinya kepemilikan tanah, sudah jelas di atur dalam Pasal 22, Pasal 26 ayat 1 UUPA No.5 Tahun 1960 dan lenyap atau hapusnya hak atas tanah di atas, merupakan kutipan dari Urip Santoso dalam buku Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, yang dikuatkan dalam Pasal 27 UUPA No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia.

B. Pengaturan Pemberian Hak Atas Tanah Dalam Pernikahan

1. Bentuk-bentuk Penguasaan Hak Kepemilikan Menurut KUH Perdata

Penguasaan suatu tanah hak milik oleh seseorang dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 529 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri.” Penguasaan barang tersebut ada yang dalam itikad baik dan ada yang dalam itikad buruk.³¹ Dalam itikad baik terjadi bila memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat-cela di dalamnya sedangkan dalam itikad buruk terjadi bila bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya.

³⁰ Urip Santoso., *et al.*(2010) *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.,hal.98.

³¹ Pasal 854 KUH Perdata

Penguasaan tanah dengan itikad baik memberi hak atas suatu barang kepada pemegangnya.³²

- a. untuk dianggap sebagai pemilik barang itu untuk sementara, sampai saat barang itu dituntut kembali di muka hakim,
- b. untuk dapat memperoleh hak milik atas barang itu karena kedaluwarsa,
- c. untuk menikmati segala hasilnya sampai saat barang itu dituntut kembali di muka hakim;
- d. untuk dipertahankan besitnya bila ia diganggu dalam memegangnya, atau dipulihkan kembali besitnya bila ia kehilangan besit itu.

Penguasaan tanah dengan itikad baik memberi hak atas suatu barang kepada pemegangnya.³³

- a. untuk dianggap sebagai pemilik barang itu untuk sementara, sampai saat barang itu dituntut kembali di muka hakim;
- b. untuk menikmati segala hasil dari barang itu, tetapi berkewajiban untuk mengembalikannya kepada yang berhak
- c. untuk dipertahankan dan dipulihkan

Bila pemegang/penguasaan tanah digugat di muka hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan.³⁴ Seseorang yang menguasai barang/tanah milik orang lain, harus dianggap beritikad baik dan harus dibuktikan terlebih dahulu apabila

³² Pasal 548 KUH Perdata

³³ Pasal 549 KUH Perdata

³⁴ Pasal 531 dan Pasal 532 KUH Perdata

si penguasa barang/tanah beritikad tidak baik.³⁵ Penguasa barang/tanah dianggap beritikad baik apabila dirinya dapat membuktikan bahwa ia memegangnya untuk orang lain.³⁶ Barang/tanah yang dipunyai oleh orang yang sudah meninggal atas segala sesuatu yang dikuasainya semasa hidupnya, sejak saat meninggalnya beralih kepada para ahli warisnya.³⁷

Penguasa barang/tanah dengan itikad baik berhak menguasai segala hasil yang telah dinikmatinya dari barang yang dituntut kembali, sampai pada hari ia digugat di muka hakim. Ia wajib mengembalikan kepada pemilik barang itu segala hasil yang dinikmatinya sejak ia digugat, setelah dikurangi segala biaya untuk memperolehnya, yaitu untuk penanaman, pembenihan dan pengolahan tanah. Selanjutnya ia berhak menuntut kembali segala biaya yang telah harus dikeluarkan guna menyelamatkan dan demi kepentingan barang tersebut, demikian pula ia berhak menguasai barang yang diminta kembali itu selama ia belum mendapat penggantian biaya dan pengeluaran tersebut.³⁸ Pemegang besit dengan itikad buruk berkewajiban:

- a. mengembalikan segala hasil suatu barang beserta barang itu sendiri, bahkan juga hasil yang kendati tidak dinikmati olehnya, sedianya dapat dinikmati oleh pemilik; boleh ia mengurangkan atau menuntut kembali biaya yang dikeluarkan guna menyelamatkan barang itu selama dalam kekuasaannya dan

³⁵ Pasal 533 KUH Perdata

³⁶ Pasal 534 KUH Perdata

³⁷ Pasal 541 KUH Perdata

³⁸ Pasal 575 KUH Perdata

juga biaya demikian yang dikeluarkan guna memperoleh hasil itu, yakni untuk penanaman, pembenihan dan pengolahan tanah.

- b. mengganti segala biaya, kerugian dan bunga.
- c. membayar harga barang bila ia tidak dapat mengembalikan barang itu, juga manakala barang itu hilang di luar kesalahannya atau karena kebetulan, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa barang itu akan lenyap juga, sekalipun besit atas barang itu dipegang oleh pemiliknya.

Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.³⁹

2. Legalitas Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah

Legalitas adalah suatu jaminan dasar atau suatu keabsahan seseorang dalam memiliki suatu hak atas tanah di Indonesia. Dalam hukum di Indonesia terdapat suatu legalitas mengenai pembuktian dalam kepemilikan hak atas tanah, kepemilikan tanah mengandung 2 aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu:

³⁹ Pasal 584 KUH Perdata

1. Bukti Surat

Bukti kepemilikan yang terkuat adalah sertifikat tanah, namun itu tidaklah mutlak. Artinya, sebuah sertifikat dianggap sah dan benar selama tidak terdapat tuntutan pihak lain untuk membatalkan sertifikat tersebut. Ada 4 prinsip yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu:

a. Dasar hukum (atas hak kepemilikan)

Hal ini untuk mengetahui/memastikan dengan dasar atas tanah tersebut diperoleh, apakah jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, atau hak garap tanah Negara, termasuk juga riwayat tanahnya.

b. Identitas pemegang hak (kepastian subyek)

Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak tanah yang dimaksud.

c. Letak luas obyek tanah (kepastian obyek)

Yaitu yang diwujudkan dalam bentuk surat ukur/gambar untuk memastikan dimana letak/batas-batas dan luas tanah tersebut agar tidak tumpang tindih dengan tanah orang lain, termasuk untuk memastikan obyek tanah tersebut ada atau tidak ada (fiktif).

d. Prosedur penerbitan

Harus memenuhi asas publisitas yaitu dengan mengumumkan pada kantor kelurahan atau kantor pertanahan setempat tentang adanya permohonan hak atas tanah tersebut, agar pihak lain yang merasa

keberatan dapat mengajukan sanggahan sebelum pemberian hak (sertifikat) itu diterbitkan (pengumuman tersebut hanya diperlukan untuk pemberian hak/sertifikat baru bukan untuk balik nama sertifikat).

2. Bukti Fisik

Bukti fisik bertujuan untuk memastikan bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda yaitu hak atas (fisik) dan hak bawah (surat). Hal ini penting dalam proses pembebasan tanah, khususnya dalam pelepasan hak atau ganti rugi, dan untuk memastikan bahwa si pemegang surat (sertifikat) tersebut tidak menelantarkan tanah tersebut karena adanya fungsi sosial tanah. Naun yang paling penting adalah aspek legalnya. Juga beberapa hal tentang pembayaran dan penandatanganan Akta Jual Beli, guna memecah kerugian dikemudian hari.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain:

- a. Pengecekan keabsahan sertifikat tanah di kantor pertanahan setempat dan memastikan rumah tersebut letaknya sesuai dengan gambar situasi di sertifikat.
- b. Memastikan bahwa si penjual adalah pemegang hak yang sah atas rumah tersebut dengan cara memeriksa buku nikah dan fatwa waris, untuk mengetahui siapa saja ahli waris yang sah, karena harta tersebut adalah harta warisan dari suaminya.

- c. Meminta surat keterangan dari pengadilan negeri setempat apakah rumah itu dalam sengketa atau tidak. Meminta keterangan advis planning dari Kantor Dinas Tata Kota setempat untuk mengetahui rencana perubahan peruntukan dilokasi tersebut.
- d. Memeriksa izin Mendirikan bangunan (IMB) untuk memastikan apakah renovasi tersebut sesuai dengan IMB perubahannya. Jika tidak bangunan itu bisa disegel atau denda.
- e. Memastikan yang menandatangani AJB dari pihak penjual adalah ahli waris yang sah atau setidaknya mempunyai kuasa untuk kepentingan tersebut.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang sah harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga perjanjian itu diakui oleh hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa untuk sahnya perjanjian ditentukan empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Mengenai syarat sepakat, Pasal 1321 KUH Perdata mengatakan:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa pernyataan kehendak atau sepakat harus merupakan perwujudan

kehendak yang bebas, tanpa paksaan (ketakutan), kesesatan atau penipuan.⁴⁰

Orang dapat dikatakan telah memberikan sepakatnya (*toesteming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati. Dengan demikian sebenarnya sepakat merupakan pertemuan dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki oleh pihak lain.⁴¹

Kehendak tersebut harus saling bertemu dan untuk dapat saling bertemu harus dinyatakan. Pernyataan kehendak tersebut harus ditujukan kepada pihak lain atau lawan janjinya. Kehendak tersebut dapat dinyatakan secara tegas dan dapat pula secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh pihak lain itu.⁴²

Teori terjadinya perjanjian sendiri oleh beberapa teori :

1) Teori Kehendak

Menurut teori ini maka pada hakekatnya yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah kehendak. Suatu penerapan konsekuensi dari teori ini ialah bahwa kalau terjadinya perbedaan atau pertentangan antara pernyataan dan kehendaknya maka tidak terjadi perjanjian. Maka teori ini akan menghadapi kesulitan apabila tidak ada persesuaian kehendak dan pernyataannya.

⁴⁰ J. Satrio, .,(2001). Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 130.

⁴¹ J. Satrio, Op. Cit, hlm. 128.

⁴² Abdulkadir Muhammad.,(1990). *Hukum Perikatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. Hlm. 90

2) Teori Keterangan (pernyataan)

Pembentukan kehendak merupakan proses batiniah. Maka yang menyebabkan terjadinya perjanjian ialah semata-mata adalah keterangan atau pernyataan yang dikemukakan. Kalau terjadi pertentangan atau perbedaan antara keterangan dan kehendak, maka perjanjian dianggap terjadi seperti yang dituangkan dalam keterangan atau pernyataan. Sukar dapat diterima apabila seseorang wajib terikat karena khilaf menulis angka Rp. 500.000 yang seharusnya Rp. 100.000.

3) Kepercayaan

Ini merupakan perbaikan kedua teori tersebut di atas. Tidak setiap keterangan atau keterangan yang menyebabkan terjadinya perjanjian, tetapi hanyalah keterangan atau pernyataan yang menimbulkan kepercayaan bahwa hal itu memang sungguh-sungguh dikehendaki.

Ketiga teori ini mempunyai keuntungan dan kerugiannya. Ketigatiganya tanpa koreksi tidak dapat begitu saja diterapkan secara konsekuen dalam masyarakat. Dengan mempertahankan teori kehendak dicoba untuk mengatasi keberatan-keberatannya.

Pertama, dengan menganggap tidak terjadi perjanjian apabila pernyataan tidak sesuai dengan kehendak, tetapi apabila pihak lawan berhak atas ganti rugi karena ia dapat atau boleh mengharapkan terjadinya perjanjian.

Kedua, pada dasarnya orang dapat berpegangan pada asas ajaran kehendak, tetapi tidak diterapkan secara ketat, yaitu dengan menganggap kehendak itu ada dalam hal-hal khusus.

Ketiga, beberapa penulis Perancis mencari jawaban dengan cara lain, yaitu dengan melihat pada kontrak baku. Di satu pihak pada kontrak baku itu terdapat pernyataan-pernyataan yang tidak dikehendaki oleh salah satu pihak, di pihak lain kontrak baku itu sangat diperlukan untuk berperannya kehidupan bersama, bahwa hal itu dapat menimbulkan hubungan hukum, tetapi tidak mempunyai sifat sebagai perjanjian. Jadi merupakan hubungan hukum sui generis, bukan perjanjian keberatan terhadap pandangan ini: dalam kebanyakan hal ada persesuaian kehendak meskipun hanya mengenai hal-hal yang pokok saja.⁴³

4) Teori Perbuatan Hukum

J. Van Dunne memberikan definisi perjanjian sebagai suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain. Ia menolak teori kehendak yang sudah ketinggalan jaman, ia menyatakan bahwa kesepakatan bukanlah merupakan persesuaian kehendak antara yang menawarkan dan penerimaan tetapi merupakan perbuatan hukum.⁴⁴

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

⁴³ Sudikno Mertokusumo.,(1989) Penataran Hukum Perikatan II “Derdenwerking” dan “Schadevergoeding”,Ujung Pandang ; Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata. hlm. 9-11.

⁴⁴ J. Van Dunne.,(1994). dalam Purwahid Patrik, Dasar-dasar Hukum Perikatan, (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang), Bandung : PT. Mandar Maju . hlm. 47.

Pasal 1329 KUH Perdata menentukan bahwa:

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan perikatan, jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”.

Dari ketentuan pasal di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pada dasarnya semua orang adalah cakap dalam membuat perjanjian, kecuali oleh undang undang dinyatakan tidak cakap. Tentang siapa saja yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata yang berbunyi :

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan tertentu.”

Pada umumnya orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah penganpuan, dan wanita bersuami. Menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suami.⁴⁵

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad., Op. Cit, hlm 231

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu diatur dalam Pasal 1332, Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUH Perdata Dalam Pasal 1332 KUH Perdata:

“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.” Pasal 1333 KUH Perdata.

Pasal 1333 KUH Perdata berbunyi:

1. Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
2. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asalkan jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Obyek dari perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku (*handeling*) tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Kalau pasal 1332 dan pasal 1333 berbicara tentang “Zaak yang menjadi obyek daripada perjanjian” maka “Zaak” disana adalah objek prestasi perjanjian seperti hal tersebut diatas. Zaak dalam pasal 1333 ayat 1 dalam arti “perilaku tertentu” hanya mungkin untuk perjanjian yang prestasinya adalah untuk memberikan sesuatu; bagi perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu tidak mungkin.⁴⁶

⁴⁶ J. Satrio., *et al.* (2001). Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 32.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut berarti obyek perjanjian tidak harus secara individual tertentu sejak semula akan tetapi sudah cukup kalau pada saat perjanjian ditutup jenisnya tertentu, asalkan nantinya pada saat pelaksanaannya dapat ditentukan.⁴⁷

Subekti berpendapat :

Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak apabila timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya si berhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan. Misalnya suatu perjanjian mengenai panen tembakau dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang adalah sah, tetapi suatu perjanjian jual-beli untuk seratus rupiah dengan tidak memakai penjelasan lebih terang lagi, harus dianggap tidak cukup jelas.⁴⁸

Dari hal tersebut dapat dikatakan bahwa agar suatu hal tertentu itu sah, maka pokok-pokok perjanjian harus tertentu atau dapat ditentukan di kemudian hari pada saat pelaksanaan perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata. Pasal 1335 KUH Perdata berbunyi:

⁴⁷ Ibid, hal 31.

⁴⁸ Subekti.,(1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa. Hal. 19.

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Sedangkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata berbunyi:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Dari kedua pasal diatas dapat disimpulkan suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau karena suatu sebab yang terlarang maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.⁴⁹

Suatu sebab (Oorzaak) atau kausa dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai dalam perjanjian tersebut.⁵⁰ Menurut Hamaker causa suatu perjanjian adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan menutup perjanjian yaitu apa yang menjadi tujuan mereka (para pihak bersama) untuk menutup perjanjian dan karenanya disebut tujuan obyektif, untuk membedakan dari tujuan subyektif, yang olehnya dianggap sebagai motif.⁵¹

Undang-undang tidak memberikan perumusan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab yang halal. Menurut Subekti, yang dimaksud dengan sebab atau causa dari perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri.⁵² Sedangkan menurut J. Satrio Setiap perjanjian mempunyai tujuannya sendiri yang khas, dan setiap perjanjian sebenarnya adalah

⁴⁹ Abdulkadir Muhammad, Op. Cit. hlm. 111.

⁵⁰ Ibid, hal 94.

⁵¹ J. Satrio, Hukum Perjanjian, Op Cit, hlm. 312-313.

⁵² Subekti, Op.Cit, hlm. 20.

upaya melaksanakan akibat tertentu dari perjanjian yang mereka sepakati bersama. Di dalam akibat mana terletak tujuan bersama atau kausa perjanjian.⁵³

Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa agar perjanjian itu sah, maka ke empat syarat tersebut harus dipenuhi, sebaliknya jika salah satu syarat tidak dipenuhi maka perjanjian itu tidak sah. Bila syarat subyektif tak dipenuhi akibat hukumnya perjanjian tak sah dalam arti perjanjian tersebut dapat dibatalkan (Pasal 1320 jo. Pasal 1446, Pasal 1449). Sedangkan bila syarat obyektif tak dipenuhi maka berakibat perjanjian tersebut tak sah dalam arti batal demi hukum.

Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata para sarjana menyimpulkan bahwa perjanjian pada dasarnya bersifat konsensual. Perjanjian konsensual ini adalah perjanjian, dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.⁵⁴ Pada perjanjian konsensual, kata sepakat diantara para pihak sudah cukup untuk melahirkan perikatan.

Mengenai keempat syarat tersebut subekti menggolongkannya menjadi dua bagian, yaitu :

Bagian ke-1 : mengenai subyek perjanjian yang ditentukan oleh orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tertentu dan adanya kesepakatan yang menjadi dasar

⁵³ J. Satrio, Op.Cit, hlm. 61.

⁵⁴ Ibid, hlm 48.

perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendak (tidak ada paksaan, kekhilafan atau penipuan).

Bagian ke-2 : mengenai obyek perjanjian yang ditentukan oleh apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban-kewajiban masing-masing pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Dikatakan lebih lanjut, bahwa tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dapat dimintakan pembatalan kepada hakim, tetapi apabila tidak terpenuhinya syarat-syarat obyektif diancam dengan kebatalan perjanjian demi hukum.⁵⁵

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Perjanjian dapat dibuat secara lisan dan dapat pula dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis sebagai alat pembuktian yang kuat apabila terjadi perselisihan didalamnya. Untuk beberapa perjanjian tertentu undangundang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga bila tidak dipenuhi bentuk tersebut maka perjanjian itu menjadi tidak sah. Dalam hal ini bentuk perjanjian secara tertulis tidak hanya merupakan suatu alat pembuktian saja namun juga merupakan suatu syarat (*bestaanwaarde*) dari perjanjian itu sendiri. Sebagai contoh perjanjian

⁵⁵ Subekti, Op. Cit, hlm. 17

dalam mendirikan perseroan terbatas harus dengan adanya akta notaris (Pasal 38 KUHD).⁵⁶

C. Tinjauan Umum Mengenai Syarat Sahnya Perkawinan

1. Definisi Perkawinan

“Perkawinan ialah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita untuk membentuk rumah tangga (keluarga) bahagia yang kekal abadi berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa.”⁵⁷ Dalam pengertian yang di maksud menurut hukum BW Pasal 26 BW (KUH Perdata) ialah Undang-undang memandang soal perkawinan hanya dalam hubungan-hubungan perdata.⁵⁸ Berdasarkan rumusan di atas, kata-kata “ikatan lahir-batin” dimaksudkan bahwa perkawinan itu tidak hanya cukup dengan adanya “ikatan lahir” atau “ikatan batin” saja, tapi harus kedua-duanya, sebagaimana yang dikemukakan K.Wantjik Saleh bahwa, suatu “ikatan lahir” adalah ikatan yang dapat dilihat, mengungkapkan adanya suatu hubungan hukum antara seorang pria dan wanita untuk hidup bersama, sebagai suami-istri, dengan kata lain dapat disebut “hubungan formil”. Hubungan formil ini nyata, baik bagi yang mengikat dirinya, maupun bagi orang lain atau masyarakat. Sebaliknya, suatu “ikatan batin” adalah merupakan hubungan yang tidak

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman., (1996). *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*. Bandung : Penerbit Alumni. hlm. 90

⁵⁷ Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974

⁵⁸ Soedaryo Soimin., (2010). *Hukum Orang dan Keluarga Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat* , Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 4.

formil, suatu ikatan yang tidak dapat dilihat. Karena tanpa adanya ikatan batin, ikatan lahir akan menjadi rapuh.⁵⁹

2. Definisi Mahar Dalam Konsep Hukum Islam

Secara bahasa, mahar berasal dari bahasa arab yaitu (مهر) bentuk mufrad sedang bentuk jamaknya adalah (مهور) yang berarti mas kawin. Dalam istilah bahasa Arab kata mahar lebih dikenal dengan nama: *sadaq*, *nihlah*, *faridah*, artinya pemberian suka rela, atau bisa diartikan juga sebagai kewajiban.

Sedangkan secara istilah mahar yaitu sesuatu yang diberikan oleh pihak laki-laki kepada calon istrinya sebagai tukaran atau jaminan bagi sesuatu yang akan diterima olehnya.⁶⁰

3. Pemberian Mahar Berupa Tanah Menurut Undang-Undang

Mengingat asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan bahwa “Peraturan perundangan yang bersifat khusus menyampingkan peraturan perundangan yang bersifat umum (lex specialis derogat lex generalis)”.⁶¹ Ketentuan hukum tanah di Indonesia sebenarnya ada hukum yang mengatur yakni UU. No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Persoalan mahar berupa tanah dalam hukum perkawinan tidak terlepas dari ketentuan hukum ini.

⁵⁹ Istiqamah., (2011). *Hukum Perdata di Indonesia* . Makassar: Alauddin Press. hlm. 92.

⁶⁰ Ibnu Mas'ud, Fiqih Mazhab Shafi'i (200) Buku 2: Muamalat, Munakahat, Jinayat, Bandung: Pustaka Setia, 277.

⁶¹ Firman Freaddy Busroh.,(2006).Teknik Perundang-undangan. Jakarta. Hal.103.

Hak milik atas bidang tanah, awalnya diilhami oleh teori hukum kodrat oleh John Locke yang mengatakan manusia sejak dilahirkan mempunyai hak untuk mempertahankan hidupnya.⁶² Kemudian dari hukum kodrat ini mengilhami lahirnya konsep hak sebagai hak kebendaan yang sempurna, turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai semua orang, dan merupakan bagian dari hak asasi manusia secara kodrati serta dianugerahkan oleh tuhan kepada umat manusia. Pada awalnya hak milik atas tanah berdasarkan hukum adat, kemudian pada masa penjajahan dikenal adanya hak milik atas tanah disebut hak eigendom (*eigendomrecht*) yang tunduk pada hukum Eropa yang diberlakukan di Indonesia.

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh Negara, dengan lahirnya UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA) yang dilandasi oleh hukum adat. Diundangkannya UUPA mengakibatkan adanya individualisasi, yang memberikan pengakuan khusus terhadap hak-hak perorangan. Hak-hak milik perseorangan ini diberikan perlindungan hukum oleh pemerintah dengan suatu teknis pendaftaran tanah. Dengan kata lain, tanah yang dulunya dalam hukum adat tidak didaftarkan, tetapi setelah UUPA, untuk memperoleh kepastian hukum kepemilikan tanah, maka tanah tersebut harus didaftarkan oleh pemiliknya.

⁶² John Locke,.(1960) Two Treatises of Civil Government. London: J.M. Dent & Sons Ltd. hal. 77.

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA : “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Pengertian turun-temurun adalah hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh berarti hak milik atas tanah memberi wewenang paling luas kepada pemiliknya bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan dapat menjadi induk hak bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, serta penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA tersebut diartikan sifat hak milik yang membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya ialah “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu, karena sifat yang demikian bertentangan dengan hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Pengertian “terkuat dan terpenuh” ialah bermaksud untuk membedakan hak milik

dengan hak-hak atas tanah lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi.

Pasal 20 ayat (2) "hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain" dan Pasal 23 ayat (1) "hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19". Pasal 23 ayat (2) "pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembembanan hak tersebut".⁶³ Berdasarkan pasal di atas bahwa sahnya peralihan hak milik tanah mahar menurut Undang-undang ini harus didaftarkan.

UUPA telah menjamin hak milik atas tanah termasuk tanah mahar kepada perorangan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah" serta diberikan alat bukti yang kuat ketika terjadi sengketa dipengadilan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) sub. C "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat".

⁶³ A. Sholihul, Undang-undang Pokok Agraria dan Pendafran Tanan Yogyakarta: Rona Publishing,t.th. hal. 39.

Sedangkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Rechtscadaster* (pendaftaran tanah). Bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa salinan buku tanah dan surat ukur.⁶⁴

Asas perlindungan hukum ditemui dalam rumusan Pasal 18 UUPA yaitu meskipun hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, tidak berarti kepentingan pemegang hak atas tanah diabaikan begitu saja. Dalam rangka memberikan penghormatan dan perlindungan hukum, hak atas tanah tidak dapat diabaikan begitu saja oleh pihak lain meskipun itu untuk kepentingan umum. Kepada pemegang hak atas tanah diberikan ganti rugi yang layak, artinya kehidupan pemegang hak atas tanah harus lebih baik setelah hak atas tanah diambil oleh pihak lain.⁶⁵ Dengan kata lain bahwa tanah mahar yang telah didaftarkan dan diberikan jaminan hukum oleh pemerintah memiliki alat bukti yang sangat kuat dalam perkara perdata.

⁶⁴ Arie S. Hutagalung., (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Pertanahan*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. hal. 81

⁶⁵ Urip Santoso.,(2012). *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*. Cetakan ke 1, Kencana. Jakarta.hal.65

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif atau disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal. Hutchinson mendefinisikan penelitian hukum doktrinal sebagai, penelitian yang memberikan aposisi sistematis peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, analisis hubungan antara aturan menjelaskan kesulitan. mungkin, memprediksi pengembangan masa depan.

Penelitian hukum normatif, mencakup penelitian inventarisasi hukum positif, asas-asas hukum, penelitian hukum klinis, sistematika peraturan perundangundangan, sinkronisasi suatu perundang-undangan, sejarah hukum dan perbandingan hukum.

B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum mengikat yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, yakni undang-undang yang berkaitan dengan pokok-pokok agraria dan undang-undang yang berkaitan dengan perkawinan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer melalui kajian kepustakaan, buku-buku hukum, dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, artikel, ensklopedi.

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini ialah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dengan maksud untuk memperoleh bahan hukum sekunder dengan cara membaca, mencatat, dan mengutip dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal, buku-buku, media masa, dan bahan hukum tertulis lainnya yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan.

D. Analisis Bahan Hukum

Bahan yang diperoleh berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dianalisis secara sistematis, faktual dan akurat. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang ada dalam skripsi ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Menurut Hukum Pertanahan

Mahar dalam Alquran tidak digunakan istilah “*sadaq*”, “*nihlah*” dan “*faridah*” dalam bahasa Indonesia dipakai dengan perkataan maskawin. Makna dasar kata *sadaq* yakni memberikan derma (dengan sesuatu), *nihlah* artinya pemberian, *faridah* artinya memberikan.⁶⁶ Secara terminologi pemberian wajib yang diberikan oleh calon suaminya kepada calon istri sebagai ketulusan hati suami untuk menimbulkan rasa cinta kasih bagi seorang istri kepada calon suaminya. Pemberian wajib bagi calon suami kepada calon istrinya.

Menurut W.J.S. Poerwadarminta, mahar adalah pemberian dari mempelai laki-laki kepada pengantin perempuan. Pengertian yang sama ditemukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, mahar berarti pemberian wajib berupa uang atau barang dari mempelai laki-laki kepada mempelai perempuan ketika dilangsungkan akad nikah. Wujud mahar bukanlah untuk menilai perempuan, melainkan Sebagai bukti bahwa calon suami adalah orang yang benar-benar cinta dan sayang kepada calon istrinya. Sehingga dengan suka rela mengorbankan hartanya untuk diberikan kepada istrinya,

⁶⁶ Mahmud Yunus, (1990) Kamus Arab-Indonesia Jakarta: PT. Hidakarya Agung, h.121.

sebagai tanda ketulusan hati dan sebagai pendahuluan bahwa suami akan terus menerus memberikan nafkah kepada istrinya. Pemberian mahar dapat dilakukan secara kontan atau ditunda, selama istri merasa tidak keberatan. Bahkan jika istri tidak keberatan, mahar dapat dimanfaatkan oleh suami untuk berbagai kepentingan rumah tangganya baik ifatnya pinjaman dari istri untuk suami maupun pemberian.

UU. No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan mengenai mahar tidak diatur secara detail bahkan tidak ditemukan kata “Mahar” namun secara konteks Mahar ditemukan dalam perkawinan Islam, sehingga istilah tersebut terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) ⁶⁷ dalam UUP. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUP menunjukkan bahwa Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu, sedangkan mahar terdapat dalam ajaran agama Islam, mempelai pria berkewajiban memberikan mahar kepada mempelai wanita. Pada waktu akad nikah (ijab dan kabul) dilangsungkan adalah menjadi kewajiban mempelai pria untuk memberikan mahar (mas kawin) kepada mempelai wanita. Mahar dapat berupa uang, barang (harta benda) atau jasa. Pasal 2 ayat (2) UUP tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku”. Hal ini menunjukkan ketentuan mahar dalam perkawinan harus dicatat berdasarkan peraturan

⁶⁷ UU. No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan

perundangan-undangan yang berlaku. Ketentuan mengenai kewajiban mempelai pria untuk memberikan mahar kepada mempelai wanita. Pihak istri mendapatkan suaminya belum memberikan mahar kepadanya, atau apabila pada waktu dilangsungkannya akad nikah (ijab dan kabul) suami memberikan mahar kepadanya tetapi ditangguhkan (atau di hutang), dan ternyata perkawinannya telah putus karena perceraian, maka mantan istri tetap dapat menuntut hutang mahar yang belum dibayarkan oleh mantan suaminya tersebut melalui suatu gugatan.

Mahar bagian dari hukum Islam dan merupakan perbuatan hukum yang melahirkan akibat hukum. jika dianalisis bahwa dalam UUP, bahwa kedudukan mahar juga termasuk harta bawaan. Seperti yang diatur dalam Pasal 35 ayat (2) UUP "Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain". Pasal ini menunjukkan bahwa mahar itu adalah sebuah harta bawaan, apabila terjadi perceraian maka mahar dikategorikan sebagai harta bawaan. Begitu pula ketika terjadi perceraian diatur dalam Pasal 37 UUP "Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing". Dimaksud dengan "hukumnya" masing-masing adalah hukum agama, hukum adat dan hukum-hukum lainnya. Sehingga dapat agama, hukum adat dan hukum-hukum lainnya.

Sehingga dapat dirumuskan bahwa harta mahar berupa tanah merupakan harta bawaan bila terjadi perceraian maka mahar berupa tanah tersebut tetap milik istri dan apabila perceraian terjadi sebelum percampuran (digauli) maka separuh dikembalikan dan apabila terjadi cerai datangnya dari pihak istri (Khulu') maka mahar harus dikembalikan atau sepadan nilai mahar yang pernah diberikan pada waktu akad. Bentuk mahar dalam UU. No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan jenisnya masih bersifat umum serta kedudukan mahar merupakan harta bawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 sampai Pasal 37 UUP. Kompilasi Hukum Islam dijelaskan bahwa mahar ialah pemberian calon mempelai pria kepada calon mempelai wanita, yang tidak bertentangan dengan hukum Islam.⁶⁸

Pasal 30

Calon mempelai pria wajib membayar mahar kepada calon mempelai wanita yang jumlah, bentuk dan jenisnya disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 31

Penentuan mahar berdasarkan atas kesederhanaan dan kemudahan yang dianjurkan oleh ajaran Islam.

⁶⁸ Soesilo dan Pramudji R, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dilengkapi dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Kompilasi Hukum Islam, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, h. 468

Pasal 32

Mahar diberikan langsung kepada calon mempelai wanita dan sejak itu menjadi hak pribadinya.

Pasal 33

(1) Penyerahan mahar dilakukan dengan tunai.

(2) Apabila calon mempelai wanita menyetujui, penyerahan mahar boleh ditangguhkan baik untuk seluruhnya atau sebagian. Mahar yang belum ditunaikan penyerahannya menjadi hutang calon mempelai pria.

Pasal 34

(1) Kewajiban menyerahkan mahar dan mahar bukan merupakan rukun dalam perkawinan.

(2) Kelalaian menyebut jenis dan jumlah mahar pada waktu akad nikah, tidak menyebabkan batalnya perkawinan. Begitu pula halnya dalam keadaan mahar masih terhutang, tidak mengurangi sahnyanya perkawinan.

Pasal 35

(1) Suami yang mentalak istrinya qabla al-dukhul wajib membayar setengah mahar yang telah ditentukan dalam akad nikah.

(2) Apabila suami meninggal dunia qabla al-dukhul, seluruh mahar yang ditetapkan menjadi hak penuh istrinya.

(3) Apabila perceraian terjadi qabla al-dukhul tetapi besarnya

mahar belum ditetapkan, maka suami wajib membayar mahar mitsil.

Pasal 36

Apabila mahar hilang sebelum diserahkan, mahar itu dapat diganti dengan barang lain yang sama bentuk dan jenisnya atau dengan barang lain yang sama nilainya atau dengan uang yang senilai dengan harga barang mahar yang hilang.

Pasal 37

Apabila terjadi selisih pendapat mengenai jenis dan nilai mahar yang ditetapkan, penyelesaian diajukan ke Pengadilan Agama.

Pasal 38

(1) Apabila mahar yang diserahkan mengandung cacat atau kurang, tetapi calon mempelai perempuan tetap bersedia menerimanya tanpa syarat, penyerahan mahar dianggap lunas.

(2) Apabila istri menolak untuk menerima mahar karena cacat, suami harus menggantinya dengan mahar lain yang tidak cacat. Selama Penggantinya belum diserahkan, mahar dianggap masih belum dibayar.⁶⁹

Mengingat asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan bahwa "Peraturan perundangan yang bersifat khusus

⁶⁹ Soesilo dan Pramudji R, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dilengkapi dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Kompilasi Hukum Islam, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, h. 511

menyampingkan peraturan perundangan yang bersifat umum (*lex specialis derogat lex generalis*)".⁷⁰

Ketentuan hukum tanah di Indonesia sebenarnya ada hukum yang mengatur yakni UU. No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Persoalan mahar berupa tanah dalam hukum perkawinan tidak terlepas dari ketentuan hukum ini. Hak milik atas bidang tanah, awalnya diilhami oleh teori hukum kodrat oleh John Locke yang mengatakan manusia sejak dilahirkan mempunyai hak untuk mempertahankan hidupnya.⁷¹

Hukum kodrat ini mengilhami lahirnya konsep hak sebagai hak kebendaan yang sempurna, turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai semua orang, dan merupakan bagian dari hak asasi manusia secara kodrati serta dianugerahkan oleh tuhan kepada umat manusia. Pada awalnya hak milik atas tanah berdasarkan hukum adat, kemudian pada masa penjajahan dikenal adanya hak milik atas tanah disebut hak (*eigendom eigendomrecht*) yang tunduk pada hukum Eropa yang diberlakukan di Indonesia. Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh Negara, dengan lahirnya UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Negara, dengan lahirnya UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

⁷⁰ Firman Freaddy Busroh, (2006) Teknik Perundang-undangan, Suatu Pengantar Jakarta: Cintya Press, h. 103

⁷¹ John Locke, (1960) Two Treatises of Civil Government London; J.M. Dent & Sons Ltd, hal. 77

(UUPA) yang dilandasi oleh hukum adat. Diundangkannya UUPA mengakibatkan adanya individualisasi, yang memberikan pengakuan khusus terhadap hak-hak perorangan. Hak-hak milik perseorangan ini diberikan perlindungan hukum oleh pemerintah dengan suatu teknis pendaftaran tanah. Dengan kata lain, tanah yang dulunya dalam hukum adat tidak didaftarkan, tetapi setelah UUPA, untuk memperoleh kepastian hukum kepemilikan tanah, maka tanah tersebut harus didaftarkan oleh pemiliknya.

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA : “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Pengertian turun-temurun adalah hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh berarti hak milik atas tanah memberi wewenang paling luas kepada pemiliknya bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan dapat menjadi induk hak bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, serta penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA tersebut diartikan sifat hak milik yang membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya ialah “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu, karena sifat yang demikian bertentangan dengan hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Pengertian “terkuat dan terpenuh” ialah bermaksud untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.

Pasal 20 ayat (2) “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” dan Pasal 23 ayat (1) “hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimasuk dalam Pasal 19”. Pasal 23 ayat (2) “pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembantuan hak tersebut”.⁷² Berdasarkan Pasal di atas bahwa sahnya peralihan hak milik tanah mahar menurut Undang-undang ini harus didaftarkan. UUPA telah menjamin hak milik atas tanah termasuk tanah mahar kepada perorangan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

⁷² Sholihul, Undang-undang Pokok Agraria dan Pendaftaran Tanah (Yogyakarta: Rona Publishing,t.th), hal. 39.

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” serta diberikan alat bukti yang kuat ketika terjadi sengketa dipengadilan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) sub. c “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Sedangkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *Rechtscadaster* (pendaftaran tanah). Bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa salinan buku tanah dan surat ukur.⁷³

Asas perlindungan hukum ditemui dalam rumusan Pasal 18 UUPA yaitu meskipun hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, tidak berarti kepentingan pemegang hak atas tanah diabaikan begitu saja. Dalam rangka memberikan penghormatan dan perlindungan hukum, hak atas tanah tidak dapat diambil begitu saja oleh pihak lain meskipun itu untuk kepentingan umum. Kepada pemegang hak atas tanah diberikan ganti rugi yang layak, artinya kehidupan pemegang hak atas tanah harus lebih baik setelah hak atas tanah diambil oleh pihak lain.⁷⁴

⁷³ Arie S. Hutagalung, (2005) Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Pertanahan. Jakarta:Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, , hal. 81

⁷⁴ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, hal.65

Hal ini dapat dilihat dari penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah, yang mana pendaftaran tanah merupakan 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 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. Pengertian pendaftaran tanah ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tertib administrasi pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah, dapat dilihat dari tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, yakni dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

yakni:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah

dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁷⁵ Untuk menunjang penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan yang pelaksanaannya merupakan tugas, wewenang dan fungsi dari BPN, terdapat aturan untuk membantu mengefisienkan, menertibkan khususnya terkait kegiatan administrasi pertanahan, telah diterbitkan aturan-aturan yang berlaku, seperti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yakni dalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, Pasal 36, bahwa panitia adjudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi:

- a) Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak;

⁷⁵ Administrative Law & Governance Journal. Volume 2 Issue 3, August 2019

- b) Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, petabidang tanah, dan surat ukur;
- c) Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah;
- d) Buku tanah;
- e) Sertipikat hak atas tanah;
- f) Bukti-bukti administrasi keuangan; dan
- g) Data administrasi lainnya.⁷⁶

Untuk mendapatkan perlindungan tetap terhadap isteri maka perlu untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah melalui pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya berkas akta tanah tersebut dapat disahkan pada kantor Pertanahan. Walaupun demikian harus tetap ada kesepakatan bersama antara pihak suami dan pihak isteri.

Dalam pendaftaran tanah diatur dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997, yang menjelaskan tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susuh dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah

⁷⁶ Boedi Harsono, (2008) Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hlm.6

dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c) Untuk terselenggaraanya tertib adminitrasi pertanahan.

Dalam pendaftaran tanah diperlukan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang dilakukan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a.) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b.) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c.) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d.) Pembuatan daftar tanah;
- e.) Pembuatan surat ukur.

Keberadaan PP no.24 tahun 1997 membuat sistem pendaftaran tanah menjadi cepat, tertib, dan adanya perlindungan hukum yang menjadi lebih kuat dan lebih baik. Dengan adanya syarat tersebut di atas dapat memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak isteri terhadap penguasaan tanah yang diberikan kepadanya sebagai mahar.⁷⁷ Kepastian hukum adalah adanya aturan hukum yang jelas mudah diperoleh oleh rakyat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainly*) yaitu

⁷⁷ Journal of Lex Generalis (JLG), Vol.2, No. 9, September 2021

mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

B. Bentuk Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Sebagai Mahar Dalam Pernikahan

Pada hakikatnya perkawinan merupakan salah satu sarana yang efektif untuk membangun dan membina rumah tangga yang kekal, bahagia, sakinah, mawaddah, dan warahmah. Oleh karena itu, maka merupakan suatu kewajiban apabila pemberdayaan lembaga perkawinan, diharapkan dapat melahirkan keturunan yang saleh dan saleha guna menjadi warganegara yang baik, sekaligus sebagai generasi penerus bangsa.

Sementara rumah tangga yang dibangun hendaknya dengan rasa kasih sayang, sehingga negara (pemerintah) dapat ikut campur tangan mengatur syarat sahnya, tata cara dan prosedur pelaksanaan perkawinan guna memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum. Permasalahannya sekarang tertuju pada suatu persoalan hukum, yakni; bagaimanakah idealnya pelaksanaan perkawinan sehingga memenuhi rukun dan syarat sahnya perkawinan, baik menurut ajaran agama Islam maupun norma hukum yang termuat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut hukum perkawinan Indonesia; bahwa suatu perkawinan yang sah, apabila dilaksanakan sesuai dengan substansi hukum yang diatur

secara limitatif dalam Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, juncto (jo) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, jo Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam; dan Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 154 Tahun 1991 tentang Pelaksanaan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991. Selanjutnya mengenai pelaksanaan perkawinan dimaksud, para ahli fiqih berpendapat bahwa mahar biasa juga disebut dengan istilah maskawin atau *sunrang*, ataupun sompa merupakan salah satu rukun atau syarat sahnya nikah. Oleh karena itu, tidak boleh ada persetujuan yang meniadakan mahar dalam perkawinan.

Firman Allah dalam Surah An Nisaa ayat 4 yang artinya : Berikanlah maskawin kepada wanita (yang kamu kawini) sebagai pemberian yang wajib dalam Surah An Nisaa ayat 25.

Jika sebidang tanah yang dijadikan sebagai mahar berarti harus tunduk pada Hukum Pertanahan Indonesia, yakni Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, biasa disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), berikut berbagai peraturan pelaksanaannya, terutama terhadap substansi hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah yang menghendaki dilakukan pendaftaran menurut norma hukum yang termuat di dalam

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedang substansi hukum tentang pemindahan atau peralihan hak atas tanah, diatur lebih lanjut dalam Pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997. Menurut hukum pertanahan (pendaftaran tanah), bahwa apabila terjadi peralihan hak atas sebidang tanah karena dijadikan mahar, lalu tidak didaftarkan menurut ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997), berarti bidang tanah yang beralih karena dijadikan mahar perkawinan.⁷⁸

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Hubungan perkawinan, sebagai suatu hubungan hukum, telah menimbulkan berbagai akibat hukum berkaitan dengan hak dan kewajiban suami isteri, harta benda dalam perkawinan, kedudukan anak, hak dan kewajiban antara orang tua dan anak serta perwalian. Hak, berarti sesuatu yang benar, kewenangan, kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang. Sebagai suatu hubungan hukum, perkawinan telah menimbulkan berbagai akibat hukum berkaitan dengan hak suami istri, Hak ialah sesuatu yang merupakan milik atau dapat dimiliki oleh suami isteri yang timbul karena perkawinan, sedangkan yang dimaksud dengan kewajiban ialah sesuatu yang

⁷⁸ Jurnal Efektivitas Penggunaan Tanah Sebagai Mahar Dalam Pelaksanaan Perkawinan Di Kecamatan Barombong Kabupaten Gowa

harus dilakukan atau diadakan oleh suami atau isteri untuk memenuhi hak dari pihak lain.⁷⁹

Dalam Kompilasi Hukum Islam pasal 30 berbunyi, “Calon mempelai pria wajib membayar mahar kepada calon mempelai wanita yang jumlah bentuk dan jenisnya disepakati oleh kedua belah pihak”. Dalam Kompilasi Hukum Islam hanya menerangkan wajib membayar mahar dan membolehkan hutang mahar, dan dalam Pasal 37 Kompilasi Hukum Islam apa bila terjadi selisih pendapat mengenai jenis dan nilai mahar yang ditetapkan. Penyelesaiannya diajukan kepengadilan Agama. Dalam ketentuan Kompilasi Hukum Islam calon mempelai pria hanya diwajibkan membayar mahar, tetapi tidak ada ketentuan selanjutnya, apabila kewajiban itu tidak dilaksanakan dengan kata lain apabila mahar yang terhutang tidak di bayar suami. Allah berfirman dalam surah an-Nisa ayat 4: Artinya :, Berikanlah mahar kepada wanita (yang kamu nikahi) sebagai pemberian dengan penuh kerelaan, kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari mahar itu dengan senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya.

Al-Qur'an surah an-Nisa' ayat 24 Allah berfirman: Maka istri istri yang telah kamu nikmati (campuri) di antara mereka, berikanlah kepada mereka maharnya (dengan sempurna), sebagai suatu

⁷⁹ Riduan Syaharani, (1980) Hukum Perkawinan Dalam Islam, tanpa penerbit, Yogyakarta, hlm. 96.

kewajiban; dan tiadalah mengapa bagi kamu terhadap sesuatu yang kamu telah saling merelakannya, sesudah menentukan mahar itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Ayat diatas 131 Ibid Pasal 32 menjelaskan bahwa pemberian mahar adalah sesuatu yang fardu (wajib), keterangan ini sekaligus menjadi penguat yang mewajibkan mahar dalam surah an-Nisa ayat 4, kemudian apabila pasca ditunaikannya mahar tersebut pihak perempuan merelakan sebagian ataupun keseluruhan dari total mahar itu kepada mempelai laki-laki maka tidak menjadi masalah.⁸⁰

Nurhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula.
2. Kejelasan hierarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hierarki ini penting karena menyangkut sah atau tidaknya dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan tertentu.
3. Adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan

⁸⁰ Muhammad 'Ali As-Sabuni, (2001) *Sofwatut Tafasir*, Juz I, Beirut: Dar Al-Fikr, hlm. 237.

perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan satu dengan yang lain.⁸¹

Kompilasi Hukum Islam mengatur mahar secara panjang lebar dalam beberapa Pasal yakni: 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, yang hampir keseluruhannya mengadopsi dari kitab fiqh menurut jumhur ulama. Mahar yang diberikan kepada calon istri harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Harta atau bendanya berharga. Tidak sah mahar dengan yang tidak berharga, walaupun tidak ada ketentuan banyak atau sedikitnya mahar. Akan tetapi apabila mahar sedikit tapi bernilai maka tetap sah.
- b) Barangnya suci dan bisa diambil manfaat. Tidak sah mahar dengan khamr, babi, atau darah karena semua itu haram dan tidak berharga.
- c) Barangnya bukan barang ghasab. Ghasab artinya mengambil barang milik orang lain tanpa seizinnya, namun tidak bermaksud untuk memilikinya karena berniat untuk mengembalikannya di kemudian hari. Memberikan mahar dengan barang hasil ghasab tidak sah, tetapi akadnya sah.

⁸¹ Sulaeman Jajuli (2017), *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam* Jakarta: Deepublish, hlm. 55-56.

- d) Bukan barang yang tidak jelas keadaannya. Tidak sah mahar dengan memberikan barang yang tidak jelas keadaannya, atau tidak disebutkan jenisnya.⁸²

Penyerahan mahar kepada calon isteri diberikan dan diucapkan pada saat ijab qobul. Pemberian mahar kepada calon isteri dilakukan dengan tunai. Adapun jika calon suami belum mampu memberikan mahar secara tunai baik itu seluruhnya atau sebagian, maka dapat ditangguhkan dan melakukan pelunasan mahar dengan cara diangsur. Namun, penangguhan dilakukan dengan persetujuan oleh calon isteri dan penangguhan mahar dianggap sebagai hutang bagi calon suami.

Dalam memberikan perlindungan hukum terhadap istri sebagai penerima mahar tanah, maka perlu diperhatikan bahwa setelah dilangsungkannya pernikahan agar segera melakukan proses pendaftaran pengalihan hak milik kepada isteri. Hal ini sebagai langkah awal untuk mengetahui hak-hak istri atas tanah tersebut. Dalam hal ini pengalihan hak milik tanah kepada isteri dilakukan dengan hibah. Hibah didalam Pasal 1666 KUH Perdata diartikan bahwa perjanjian pemberian dengan cuma-cuma oleh pemberi hibah di waktu hidupnya yang tidak dapat ditarik kembali untuk kepentingan penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

⁸² Muhammad Jawad Mughniyah ,(2001) Fiqih Lima Mazhab Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, h. 364.

Sertifikat hak milik atas tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang terdaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif.

Bahwa sertifikat hak milik atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Hal tersebut dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa “sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak”. Walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.”⁸³

Selanjutnya, mengenai proses peralihan tanah dalam bentuk mahar itu sendiri tidak disebutkan dalam, mengacu pada Pasal 27

⁸³ Journal of Lex Generalis (JLG), Vol.2, No. 9 September 2021

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hak milik atas tanah dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan memindahkan hak milik.⁸⁴

Sehingga pemindahan kepemilikan tanah melalui proses perkawinan atau dalam bentuk mahar bisa ditafsirkan sebagai “perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan memindahkan hak milik”, sehingga implikasi yang harus terjadi kemudian adalah tanah mahar kepada dapat menjadi alasan untuk memproses pensertifikasian tanah melalui badan pertanahan, ini sebagai tindakan preventif jika terjadi persengketaan hak milik dikemudian hari ketika terjadi perceraian, sekaligus penegasan akan pelaksanaan UU Pokok Agraria tersebut. Dengan kata lain bahwa, asbab adanya UUPA/Pokok Agraria beserta aturan penjelasannya sejatinya adalah memberikan kepastian hukum atau kedudukan yang jelas terhadap kepemilikan tanah dalam bentuk apapun, termasuk melalui perkawinan yakni mahar. Selain itu, meskipun tidak terdapat perbuatan hukum berupa pemberian mahar sebagai salah satu sarana perubahan data pendaftaran tanah. Namun terdapat kemungkinan perbuatan hukum pemberian mahar sebagai dasar untuk melakukan perubahan data saat pendaftaran tanah dengan proses balik nama. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 55 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁸⁴ Adrian Sutedi, (2012) Sertipikat Hak Atas Tanah Jakarta: Sinar Grafika, h. 65

Pendaftaran Tanah: “Panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada kantor pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penerapan ketua pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya”.⁸⁵ Mengingat bahwa Kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam sengketa pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif artinya surat berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sah sebagai pembuktian yang kuat, namun masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain yang lebih kuat.⁸⁶

Untuk mendapatkan kekuatan hukum yang lebih kuat agar sekiranya meminta surat keterangan dari pemerintah setempat yang disebut Surat Kepemilikan Tanah atau dikenal juga dengan surat keterangan riwayat tanah, menjadi salah satu bukti tertulis yang menunjukkan hak milik atas tanah. Dalam mengajukan permohonan surat pernyataan kepemilikan tanah pada tangan pertama, tentu ada persyaratan yang diberikan pihak kelurahan. Salah satu syarat tersebut menyebutkan, bahwa Anda harus menyediakan saksi-saksi sebagai pemberi keterangan atau pernyataan. Pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997,

⁸⁵ Ilham Abbas, (2008) Hak Penguasaan Istri Terhadap Mahar Sompak Perkawinan Adat Bugis Makassar (Kajian Putusan Pa Bulukumba Nomor 25/pdt.p/2011/PA.blk). Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 2, hal. 215.

⁸⁶ A.P. Parlindungan, (1990) Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni; Bandung, hal. 97.

yang dimaksud saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kepastian hukum kepemilikan hak-hak atas tanah yang menjadi objek mahar dalam perkawinan menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria dan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan di atur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan mahar berupa tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk diterbitkan sertifikat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) sub. c UUPA “sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat” jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap isteri yang memperoleh berupa tanah dalam perkawinan sebagai penerima mahar yang diterimanya ketika melangsungkan pernikahan perlu mendapatkan kekuatan hukum, dengan cara didaftarkan di badan pertanahan dan di terbitkan sertifikat atas nama istri (pemilik mahar) dan mendaftarkan tanah tersebut sebagai hak milik dari isteri yang menerima mahar berupa tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak isteri atas mahar tanah didapatkan melalui syarat-syarat yang telah ditentukan oleh aturan yang berlaku.

B. Saran

1. Kedepannya dalam pemberian mahar berupa tanah serta melampirkan surat keterangan mahar yang mengetahui dan ditandatangani oleh pemerintah setempat yakni lurah atau kepala desa yang terkait dengan lokasi mahar tersebut, masih perlu ada regulasi khusus dari pemerintah untuk didaftar serta diterbitkan sertifikat tanah mahar. Khususnya dalam pelaksanaan pencatatan perkawinan perlu ada sosialisasi kepada kedua mempelai bahwa mahar berupa tanah di syaratkan bahwa setelah penerbitan akta nikah harus ditindak lanjuti dan didaftarkan di kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikat tanah mahar atas nama si isteri.
2. Jaminan kepastian hukum hak hak isteri atas mahar tanah didapatkan melalui syarat-syarat yang telah ditentukan oleh aturan dan kesepakatan calon mempelai. Dengan adanya syarat-syarat tersebut diharapkan jaminan akan hak-hak isteri sebagai penerima mahar tanah dapat terpenuhi. Bentuk perlindungan hukum terhadap isteri sebagai penerima mahar berupa tanah yang diterimanya ketika melangsungkan pernikahan perlu mendapatkan kekuatan hukum, dengan cara segera membuat akta hibah pada PPAT dan mendaftarkan tanah tersebut sebagai hak milik dari isteri yang menerima mahar berupa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahan

Literatur

AA Kunto A, Lisa Esti P H. (2007). *Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Yogyakarta: Pustaka Merah Putih.

Abdulkadir Muhammad.,(1990). **Hukum Perikatan**. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Adrian Sutedi, (2012). **Sertifikat Hak Atas Tanah**. Jakarta: Sinar Grafika,

A.P Parlindungan., (1993). **Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria**, Mandar Maju, Bandung.

Arie S. Hutagalung., (2005). **Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Pertanahan**. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

A. Sholihul, *Undang-undang Pokok Agraria dan Pendaftaran Tanah* Yogyakarta: Rona Publishing,t.th.

Beni Hario.,(2013) "Analisis Penggunaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 51/PERPU/1960".

Boedi Harsono., (2007). **Hukum Agraria Indonesia Peraturan-peraturan Hukum Tanah**. Klaten: intan,

Chadidjah Dalimunthe.,(2000). **Pelaksanaan Landreform Di Indonesia Dan Permasalahannya**, Fakultas Hukum USU Prees, Medan.

Djamanat samosir., (2013). **Hukum Adat Indonesia**. Bandung: Nuansa Aulia

Dyah Ochtorina Susanti., (2017). **Urgensi Pendaftaran Tanah**. Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum, Jurnal Notariil Vol. 1, Jember.

Firman Freaddy Busroh., (2006). **Teknik Perundang-undangan**. Jakarta.

- Istiqamah., (2011). **Hukum Perdata di Indonesia** . Makassar: Alauddin Press.
- John Locke.,(1960). **Two Treatises of Civil Government**. London: J.M. Dent & Sons Ltd.
- J. Satrio., (2001). **Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian**. Buku II, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- J. Van Dunne., (1994). Dalam Purwahid Patrik, Dasar-dasar Hukum Perikatan, (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang), Bandung : PT. Mandar Maju .
- Kian Goenawan., (2009). **Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti**. Cetakan I Yogyakarta: Best Publisher (Anggota Ikapi).
- Mahmud Yunus, (1990) **Kamus Arab-Indonesia Jakarta**: PT. Hidakarya Agung.
- Mariam Darus Badruzaman., (1996). *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Muhammad 'Ali As-Sabuni,(2001) *Sofwatut Tafasir*, Juz I, Beirut: Dar Al-Fikr.
- Riduan Syaharani, (1980). **Hukum Perkawinan Dalam Islam**, tanpa penerbit, Yogyakarta.
- R. Subekti., (1994). **Pokok-Pokok Hukum Perdata**. Bandung : PT Internusa
- Sholihul, **Undang-undang Pokok Agraria dan Pendaftaran Tanah**. Yogyakarta: Rona Publishing,t.th
- Soesilo dan Pramudji R, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dilengkapi dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Kompilasi Hukum Islam, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Soedaryo Soimin., (2010). **Hukum Orang dan Keluarga Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat** . Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti., (1987). **Hukum Perjanjian**. Jakarta : PT. Intermasa.

Subekti., (2003). **Pokok-Pokok Hukum Perdata**. Jakarta: PT Intermasa.

Sudikno Mertokusumo., (1989). Penataran Hukum Perikatan II “Derdenwerking” dan “Schadevergoeding”, Ujung Pandang ; Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata.

Sulaeman Jajuli (2017), **Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam**. Jakarta: Deepublish.

Tampil Anshari Siregar., (2008). **Undang-Undang Pokok Agraria Dalam bagan**. Multi 08, Medan.

Urip Santoso., (2010). **Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah**. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Urip Santoso., (2012). **Hukum Agraria Kajian Komperhensif**. Cetakan ke 1, Kencana. Jakarta: Kencana Media Group.

Urip Santoso., (2010). **Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah**. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Nomor 104., Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak Atas Kuasanya, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Nomor 158., Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019, Nomor 186., Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6401.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 1997, Nomor 59.,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Jurnal

Administrative Law & Governance Journal. Volume 2 Issue 3, August 2019

Ilham Abbas (2008) Hak Penguasaan Istri Terhadap Mahar Somp
Perkawinan Adat Bugis Makassar (Kajian Putusan Pa Bulukumba
Nomor 25/pdt.p/2011/PA.blk). Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20,
No. 2, h. 215.

Journal of Lex Generalis (JLG), Vol.2, No. 9 September 2021

Jurnal Efektivitas Penggunaan Tanah Sebagai Mahar Dalam Pelaksanaan
Perkawinan Di Kecamatan Barombong Kabupaten Gowa.