

BAB II

TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH

KEPADA AHLI WARIS

A. Pengertian dan Pengaturan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan tersebut yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹¹

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan Hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 2 yang dapat dipunyai dan diberikan oleh masyarakat maupun badan hukum.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hal.283.

dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. hak atas tanah merupakan hak yang memberi kebebasan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”. Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum yang lainnya, yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (Pertanian, Perkebunan, dll) dan untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan diatas tanah milik orang lain.¹²

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 (empat) cara terjadinya hak atas tanah sebagai berikut :

1. Hak Atas Tanah Terjadi Menurut Hukum Adat

Hak milik yang terjadi menurut hukum adat yaitu hak tersebut melalui pembukaan lidah (*Aanslibbing*). Pembukaan lidah disini adalah pembukaan hutan yang dipimpin oleh kepala adat/desa bersama-sama dengan masyarakat. Kemudian tanah yang telah dibuka tersebut dibagikan oleh kepala adat/desa kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan tanian kepada masyarakat hukum adat.

Yang dimaksud dengan Lidah tanah adalah tanah yang tumbuh karena usahanya, tanah tersebut biasanya berada di tepi sungai, danau ataupun laut. Tanah tersebut merupakan kepemilikan orang yang memiliki

¹² Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta, 1998, Hal.45.

tanah berbatasan. Dengan sendirinya tanah tersebut menjadi hak milik karena adanya proses pertumbuhan yang memakan waktu.¹³

2. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah disini yaitu tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara. Hak atas tanah terjadi apabila adanya pemberian langsung dari negara, berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian hak-hak atas tanah yaitu bahwa pemerintah berdasarkan penetapannya memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.

Terjadinya pemberian hak atas tanah negara tersebut melalui permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang

Hak atas tanah disini terjadi karena ketentuan Konversi pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Jadi semua hak atas tanah sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA tersebut.

¹³ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 1971, Hal.81.

Yang dimaksud dengan konversi disini adalah perubahan hak atas tanah karena berlakunya UUPA yang diubah menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA.

4. Hak Atas Tanah Terjadi Karena Pemberian Hak

Pemberian hak atas tanah harus dibuat dengan akta PPAT, lalu kemudian akta tersebut didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam buku tanah.

B. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

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. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata-kata turun temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak saja, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat

dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak lainnya (hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan). Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dimiliki oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Berdasarkan pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih memiliki arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum, apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah.

2. Macam-macam Hak Atas Tanah

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA.

Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

c. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

C. Hukum Waris Perdata

1. Pengertian Ahli Waris menurut Sistem *Burgerlijk Wetbook* (Hukum Perdata)

Undang-undang telah menetapkan tertib keluarga yang menjadi ahli waris, yaitu isteri atau suami yang ditinggalkan dan keluarga sah atau tidak sah dari pewaris. Ahli waris menurut Undang-Undang atau ahli waris *ab intestate* berdasarkan hubungan darah terdapat 4 (empat) golongan yaitu :

- a. Golongan pertama

Keluarga dalam garis lurus kebawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta sumi atau istri yang ditinggalkan atau yang hidup paling lama.

b. Golongan kedua

Keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunan mereka.

Bagi orang tua ada peraturan khusus yang menjamin bahwa bagian mereka tidak kurang dari seperempat bagian dari harta peninggalan, walaupun mereka mewaris bersama-sama saudara pewaris.

c. Golongan ketiga

Meliputi kakek, nenek dan leluhu selanjutnya ke atas dari pewaris.

d. Golongan keempat

Meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam.

Undang-undang tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran, hanya ada ketentuan bahwa jika masih ada ahli waris golongan pertama maka akan menurup hak anggota keluarga lainnya dalam garis lurus ke atas maupun kesamping. Demikian pula golongan yang lebih tinggi derajatnya menutup yang lebih rendah derajatnya.

Sedangkan ahli waris menurut surat wasiat, jumlahnya bergantung pada kehendak si pembuat wasiat. suatu surat wasiat seringkali berisi penunjukan seseorang atau beberapa orang ahli waris yang akan mendapat

seluruh atau sebagian dari warisan. Akan tetapi seperti juga ahli waris menurut undang-undang, ahli waris menurut surat wasiat akan memperoleh segala hak dan segala kewajiban dari pewaris.

Seseorang yang akan menerima sejumlah harta peninggalan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Harus ada orang yang meninggal dunia (Pasal 830 BW);
- b. Harus ahli waris atau para ahli waris harus ada pada saat pewaris meninggal dunia. Ketentuan ini tidak berarti mengurangi makna ketentuan Pasal 2 BW yaitu "anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan si anak menghendakinya. Apabila ia meninggal saat dilahirkan, ia dianggap tidak pernah ada". Dengan demikian berarti bayi dalam kandungan juga sudah diatur haknya oleh hukum sebagai ahli waris dan telah dianggap cakap untuk mewaris;
- c. Seseorang ahli waris harus cakap serta berhak mewaris, dalam arti ia tidak dinyatakan oleh undang-undang sebagai seorang yang tidak patut mewaris karena kematian, atau dianggap sebagai tidak cakap untuk menjadi ahli waris.

2. Pengaturan Hukum Waris Dalam KUHPerdata

Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek* (BW) merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Oleh karena itu, hanyalah hak dan kewajiban yang berwujud

harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. Hak dan kewajiban dalam hukum public, hak dan kewajiban yang timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini juga tidak dapat diwariskan.

Pitlo menggambarkan bahwa hukum waris merupakan bagian dari kenyataan, yaitu “hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antar mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga”.

Pengertian secara umum tentang Hukum Wais adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia, dengan perkataan lain mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia beserta akibat-akibatnya bagi ahli waris. Dalam hukum waris berlaku satu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada ahli warisnya.

Pada prinsipnya warisan adalah langkah-langkah penerusan dan pengoperan harta peninggalan baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dari seorang pewaris kepada ahli warisnya. Akan tetapi di dalam kenyataannya proses serta langkah-langkah pengalihan tersebut bervariasi, dalam hal ini baik dalam hal hibah, hadiah dan hibah wasiat, ataupun permasalahan lainnya.

Dalam hukum waris, pokok masalahnya terletak pada hak waris bukan pada kewajiban waris, karena itu unsur yang penting dalam hukum waris adalah harta peninggalan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli waris. Apabila unsur harta peninggalan tidak ada, artinya orang yang meninggal dunia tidak meninggalkan harta peninggalan, pewarisan menjadi tidak relevan, sebaliknya apabila ahli waris tidak ada, pewarisan masih relevan, karena harta peninggalan pewaris jatuh pada negara.

Dengan demikian tidak semua orang yang meninggal dunia, disebut pewaris, karena syarat untuk disebut sebagai pewaris adalah adanya pelbagai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi pada pihak ketiga yang dapat dinilai dengan uang yang disebut dengan harta peninggalan.¹⁴

Definisi hukum waris sangat beragam antara yang satu dengan yang lainnya, jadi untuk menelaah lebih dalam pengertian hukum waris dari berbagai ahli di bidangnya yaitu sebagai berikut :

a. Prof. Gregor Van Der Burght

¹⁴ Irzan, SH, MH., *Azas-Azas Hukum Perdata Suatu Pengantar*, LPU-UNAS, Jakarta, 2020, Hal.405.

Hukum waris adalah himpunan aturan, yang mengatur akibat-akibat hukum harta kekayaan pada kematian, peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan orang yang meninggal dunia dan akibat-akibat hukum yang ditimbulkan peralihan ini bagi para penerimanya baik dalam hubungan dan perimbangan di antara mereka satu dengan yang lainnya maupun dengan pihak ketiga.¹⁵

b. Soepomo

Hukum waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tak berwujud benda dari suatu generasi kepada keturunannya.

c. Prof. R Wirjono Prodjodikoro

Menuturkan bahwa hukum waris sebagai soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seorang ketika meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup. Dalam kata lain hukum waris dapat dirumuskan sebagai salah satu peraturan hukum yang mengatur tentang beralihnya harta warisan dari pewaris karena kematian kepada ahli waris.¹⁶

d. Prof. Ali Afandi

¹⁵ Prof. Mr. Gregor van der Burght, *Hukum Waris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hal.65.

¹⁶ Prof. D.R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1980, Hal.6.

Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia serta akibatnya bagi para ahli warisnya.¹⁷

e. R. Santoso Pudjosubroto

Beliau berpendapat bahwa sengketa pewarisan timbul apabila ada orang yang meninggal, kemudian terdapat harta benda yang ditinggalkan, dan selanjutnya terdapat orang-orang yang berhak menerima harta yang ditinggalkan itu, kemudian lagi tidak ada kesepakatan dalam pembagian harta warisan itu.

Dari beberapa pengertian di atas bahwa hukum waris merupakan seperangkat hukum yang mengatur tentang perpindahan atau beralihnya harta kekayaan yang ditinggalkan dari pewaris ke ahli waris karena kematian baik memiliki hubungan antar mereka maupun pihak lain.

Pada dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya yang dinamakan pewarisan, terjadi hanya karena kematian. Oleh karena itu pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi 3 (tiga) persyaratan yaitu sebagai berikut :

- a. Ada seseorang yang meninggal dunia;
- b. Ada seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

¹⁷ Ali Afandi, *Hukum Waris*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, Hal.13.

Dalam hukum waris menurut BW berlaku suatu asas bahwa “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya”.¹⁸ Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang beralih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Yang merupakan ciri khas hukum waris menurut BW yaitu adanya hak mutlak dari para ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan.¹⁹ Hal ini berarti apabila seorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya. Ketentuan ini tertera dalam Pasal 1066 BW, yaitu :²⁰

- a. Dalam hal seorang yang mempunyai hak atas sebagian dari sekumpulan harta benda, orang itu tidak dapat dipaksa membiarkan harta bendanya tetap tidak dibagi-bagi diantara orang-orang yang bersama-sama berhak atasnya;
- b. Pembagian harta benda peninggalan itu selalu dapat dituntut, meskipun ada suatu perjanjian yang bertentangan dengan itu;
- c. Dapat diperjanjikan, bahwa pembagian harta bendanya dapat dipertanggungjawabkan selama waktu tertentu;

¹⁸ *Ibid*, Hal.25.

¹⁹ Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit*, hal.13.

²⁰ *Ibid*.,

- d. Perjanjian semacam ini hanya dapat berlaku selama lima tahun, tetapi dapat diadakan lagi, kalau tenggang lima tahun itu telah lalu.

Dari ketentuan Pasal 1066 BW tentang pemisahan harta peninggalan dan akibat-akibatnya itu, dapat dipahami bahwa sistem hukum waris menurut BW memiliki ciri khas yang berbeda dari hukum waris yang lainnya. Ciri khas tersebut diantaranya hukum waris menurut BW menghendaki agar harta peninggalan seorang pewaris secepat mungkin dibagi-bagi kepada mereka yang berhak atas harta tersebut. Kalaupun hendak dibiarkan tidak terbagi, harus terlebih dahulu melalui persetujuan ahli waris

3. Subjek Hukum Waris

Dalam pewarisan dikenal dengan dua subjek yang saling berkaitan, yaitu pewaris dan ahli waris. Pengertian lebih jelas mengenai subjek hukum waris adalah sebagai berikut:

- a. Pewaris, adalah orang yang meninggal dan meninggalkan harta kekayaan atau harta benda. Pihak dapat dikatakan sebagai pewaris apabila seorang telah meninggal dan meninggalkan harta untuk diberikan atau diserahkan kepada orang lain yang disebut ahli waris.
- b. Ahli waris, dalam Pasal 852 KUH Perdata menjelaskan ahli waris menurut hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin layaknya sesuai dengan hukum waris adat. Seorang dapat menjadi ahli waris disebabkan oleh perkawinan dan hubungan darah, baik secara

sah maupun tidak. Orang yang memiliki hubungan darah terdekat yang berhak untuk mewaris atau menjadi ahli waris. Berdasarkan Pasal 111 dalam Permen No.16 Tahun 2021 menyatakan bahwa Ahli waris harus memiliki tanda bukti sebagai ahli waris berupa :

- 1) Wasiat dari pewaris
- 2) Putusan pengadilan
- 3) Penetapan hakim/ketua pengadilan
- 4) Surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahuhi oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- 5) Akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
- 6) Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Mekanisme peralihan hak atas tanah warisan apabila berdasarkan menurut hukum islam jika pewaris meninggalkan harta warisan, maka harta yang ditinggalkan si pewaris langsung beralih kepada ahli waris yang ditinggalkan berdasarkan golongannya. Sedangkan mekanisme peralihan hak atas tanah warisan berdasarkan KUHPerduta memiliki 3 (tiga) unsur yaitu :

- a. Seorang peninggal warisan meninggalkan kekayaan sewaktu wafat.
- b. Seorang atau beberapa orang ahli waris yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan.

- c. Harta warisan adalah wujud kekayaan yang ditinggalkan dan beralih kepada ahli waris.

Mekanisme pembagian harta warisan menurut KHPerdata hanya dapat terjadi karena kematian. Pembagian harta waris menurut perdata dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. Berdasarkan ketentuan undang-undang yang mana ahli waris telah diatur dalam undang-undang untuk mendapatkan bagian dari warisan karena adanya hubungan kekeluargaan atau hubungan darah dengan orang yang meninggal.
- b. Berdasarkan wasiat yang mana ahli waris ditunjuk atau ditetapkan dalam surat wasiat yang ditinggalkan.

4. Objek Hukum Waris

Objek hukum waris atau kerap disebut dengan harta waris (warisan) adalah segala sesuatu yang diberikan atau dapat pula diserahkan kepada ahli waris dari pewaris baik berupa benda seperti tanah; sawah; rumah; kendaraan; dan emas; hak-hak sosial atau status sosial, maupun berupa kewajiban seperti halnya hutang.

5. Hak dan Kewajiban Ahli Waris

Setiap ahli waris mempunyai hak dan kewajiban terhadap harta peninggalan yang ia terima. Hak ahli waris adalah menerima harta warisan yang menjadi bagiannya. Sebaliknya ahli waris pun mempunyai beberapa

kewajiban sebagai ahli waris. Kewajiban yang dimaksud di antaranya mengurus biaya perawatan jenazah, segala hutang pewaris dan sebagainya.

Dengan kata lain, sebelum dilaksanakan pembagian warisan, terlebih dahulu harus diselesaikan beberapa hak yang ada sangkut pautnya dengan harta peninggalan itu. Hak-hak yang harus diselesaikan dan dibayar, adalah:

- a. Zakat, apabila telah sampai saatnya untuk mengeluarkan zakatnya, maka dikeluarkan untuk itu lebih dahulu.
- b. Belanja, yaitu biaya yang dikeluarkan untuk penyelenggaraan dan pengurusan mayat, seperti harga kafan, upah menggali kuburan dan sebagainya.
- c. Hutang, jika mayat itu ada meninggalkan hutang, maka hutangnya itu mesti dibayar lebih dahulu.
- d. Wasiat, jika mayat itu ada meninggalkan pesan (wasiat) agar sebagian dari harta peninggalannya diberikan kepada seseorang, maka wasiat ini pun harus dilakukan.²¹

6. Hak Mutlak (*Legitime Portie*)

Menurut Pasal 913 BW, *legitime portie* (LP) adalah sesuatu bagian harta peninggalan yang harus diberikan kepada ahli waris, garis lurus menurut ketentuan undang-undang, terhadap mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang

²¹ M. Ali Hasan, *Hukum Warisan dalam Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1979, Hlm.10.

masih hidup, maupun selaku wasiat.²² Jadi, pewaris boleh saja membuat suatu wasiat atau memberikan hibah kepada seseorang. Namun pemberian tersebut tidak boleh melanggar hak mutlak (yang harus dimiliki) ahli waris berdasarkan undang-undang (*ab intestato*) tersebut.

Prinsip *legitime portie* menentukan bahwa ahli waris memiliki bagian mutlak dari peninggalan yang tidak dapat dikurangi sekalipun melalui surat wasiat si pewaris. Bagian mutlak (LP) untuk ahli waris dalam garis ke bawah berdasarkan Pasal 914 BW adalah:

- a. Jika pewaris hanya meninggalkan seorang anak sah, maka besar LP adalah setengah dari bagiannya menurut undang-undang;
- b. jika meninggalkan dua orang anak sah, maka besar LP adalah dua pertiga bagian menurut undang-undang untuk kedua anak sah tersebut; sedangkan
- c. jika meninggalkan tiga orang anak sah atau lebih, maka besar LP adalah tiga perempat dari bagian para ahli waris tersebut menurut ketentuan undang-undang;
- d. untuk ahli waris dalam garis ke atas (orang tua atau kakek/nenek pewaris), besar LP menurut ketentuan Pasal 915 BW selamanya setengah dari bagian menurut undang-undang.

Seperti yang telah dijelaskan, *legitime portie* (LP) adalah bagian yang ditentukan berdasarkan undang-undang (BW). Artinya, para ahli

²² Irma D. Purnamasari, Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer; Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris, Cet. I, Kaifa, Bandung, 2012, hlm.59.

waris yang berhak ada dalam garis lurus yang disebut legitimaris, yaitu memiliki bagian dari harta peninggalan yang tidak dapat diganggu gugat harus menjadi bagiannya dan telah ditentukan pula besar bagian tersebut berdasarkan BW.

Namun demikian, terhadap setiap pemberian atau penghibahan yang mengakibatkan pengurangan bagian mutlak dalam pewarisan, dapat dilakukan hanya berdasarkan tuntutan dari ahli waris atau pengganti mereka. Artinya, konsep LP tersebut baru berlaku jika dituntut. Apabila para ahli waris sepakat dan tidak mengajukan tuntutan terhadap pengurangan bagian mutlak tersebut, wasiat ataupun pembagian waris yang melampaui LP tersebut tetap berlaku.

Ahli waris yang tidak setuju dan merasa pembagian waris tersebut tidak adil dan melanggar LP, maka dia dapat mengajukan tuntutan. Syarat seseorang dapat mengajukan tuntutan LP adalah :

- a. Orang tersebut harus merupakan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah. Mereka inilah yang disebut legitimaris. Jadi, dalam hal ini kedudukan suami/isteri berbeda dengan anak-anak dan orang tua pewaris. Meskipun sesudah tahun 1923, Pasal 852a BW menyamakan kedudukan suami/isteri dengan anak sehingga suami/isteri mendapat bagian yang sama besarnya dengan anak, akan tetapi suami/isteri tersebut bukanlah legitimaris. Demikian pula saudara kandung pewaris bukanlah legitimaris. Oleh karena itu,

suami/isteri dan saudara kandung tidak memiliki *legitiemie portie* atau disebut *non-legitimaris* (tidak memiliki bagian mutlak).

- b. Orang tersebut harus ahli waris menurut undang-undang (*ab intestato*).

Melihat syarat tersebut, tidak semua keluarga sedarah dalam garis lurus memiliki hak atas bagian mutlak. Yang memiliki LP hanyalah mereka yang juga ahli waris menurut undang-undang. Tanpa memperhatikan wasiat pewaris, mereka adalah ahli waris menurut undang-undang (*ab intestato*).

7. Peraturan Peralihan Hak Atas Tanah Warisan

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2(dua) cara peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah*

susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

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

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

D. Pengalihan Hak Atas Tanah Dengan Jual Beli

Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual beli tanah yang pengertiannya sebagai berikut :

1. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut hukum adat bersiat tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Jual beli tanah dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), dengan dilakukan di muka Kepala Adat maka jual beli itu menjadi “terang”, pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum, jika dikemudian hari ada gugatan dari pihak yang menganggap jual beli itu tidak sah.

Syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya 3 (tiga) unsur yaitu sebagai berikut :

- a. Tunai, yang artinya bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hutang-piutang.
- b. Rill, artinya bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti oleh perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang, artinya bahwa perbuatan jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

2. Peralihan Hak Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli adalah suatu perjanjian, yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.

Menurut azas Hukum Barat, perjanjian jual beli bersifat mengikat. Artinya si penjual berjanji dan wajib mengoperkan barang yang dijual kepada pembeli dengan tidak mempersoalkan apakah harga barang tersebut dibayar kontan atau tidak.²³

Pasal 1458 KUHPerdara menjelaskan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang diperjual belikan itu serta harganya, walaupun tanahnya tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Terjadinya jual beli hak milik atas tanah yang bersangkutan antara penjual belum menimbulkan akibat beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah maka tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “Penyerahan Yuridis”, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor

²³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, Hal.36.

Pendaftaran Tanah selaku *overs chrijvings ambtbaar* menurut *overs chrijvings ordonnantie*.

Pasal 1459 KUHPerdota menjelaskan bahwa jual beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan.

Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *over schrijvings ambtbaar* (perpindahan/ balik nama), beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut.²⁴

3. Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (UUPA)

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Akan tetapi mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Prinsip jual beli tanah kmudia diangkat didalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 199, yang mana peralihan hak atas tanah karena jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pengecualian terhadap ketentuan yang ada pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 maka dapat dilakukan oleh Kepala Desa.

²⁴ Efendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, Hal.14-15.

Jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan kepala desa atau saksi-saksi tetap sah sepanjang hal tersebut diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli. Hal ini dapat terlihat dari berbagai keputusan Mahkamah Agung. Dalam perbuatan hukum jual beli, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanya diketahui oleh kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual beli tersebut. agar pihak ketiga mengetahuinya, maka peralihan hak tersebut wajib didaftarkan untuk memperoleh sertipikat sebagai surat tanda bukti yang kuat.

E. Peran PPAT Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Berdasarkan ketentuan UUD 1945 tersebut maka disusunlah UUPA untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan”. Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi

pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan Gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak atas tanah berkewajiban mendaftarkan haknya tersebut yang diatur dalam Pasal 23 UUPA (hak milik), Pasal 32 UUPA (hak Guna Usaha), Pasal 38 UUPA (hak guna bangunan). Tujuannya untuk menjamin kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan hak atas tanah yang sering dikenal dengan *recht kadaster*.²⁵

Ada beberapa cara untuk mendapatkan hak milik atas tanah, yaitu seperti melalui peralihan hak atas tanah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menyatakan bahwa :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA;
2. Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUPA tersebut, peralihan hak milik atas tanah wajib untuk didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar. Peralihan tersebut dapat dimungkinkan sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2)

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal.471

yang menjelaskan bahwa “Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah”.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat memiliki arti yang sangat penting untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang diperoleh karena pewarisan. Hak tersebut harus di daftarkan berdasarkan akta PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku, yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak mengenai pembagian hak dalam pewarisan.

Peralihan berasal dari kata alih, yang artinya berpindah. Jadi, dengan peralihan dimaksudkan sebagai pemindahan atau pergantian. Dapat dikatakan bahwa peralihan hak itu adalah berpindahnya hak dari tangan satu ke tangan yang lain. Perpindahan hak ini disebabkan oleh beralih atau dialihkan. Dengan kata beralih dimaksudkan adalah suatu peristiwa tidak disengaja yang menyebabkan peralihan hak. Prosedur peralihan hak atas tanah harus melalui akta oleh PPAT dikarenakan bukan hanya sebagai alat bukti melakukan pendaftaran saja, akan tetapi juga sebagai syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan.²⁶

²⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal.15.

Sebagaimana ditentukan oleh Pasal 6 ayat (2) PP No.24 tahun 1997, dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten tidaklah dapat melaksanakan sendiri kegiatan itu, melainkan memerlukan bantuan dari pihak-pihak lainnya. Pihak lainnya yang dimaksudkan disini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peran dari PPAT dalam proses pendaftaran tanah adalah terkait dengan pembuatan akta pemindahan hak, kecuali melalui lelang dan akta pemberian hak tanggungan atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Selain PPAT pejabat lainnya yang juga berperan dalam peralihan hak atas tanah adalah :

1. Pejabat Pembuat Akta Ikraf Wakaf

Peran pejabat pembuat akta ikrar wakaf dalam proses pendaftaran tanah adalah dalam pembuatan akta ikrar wakaf tanah hak milik.

2. Pejabat dari Kantor Lelang

Peran dari pejabat kantor lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam pembuatan berita acara atau risalah lelang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

3. Panitia Adjudikasi

Perannya dalam proses pendaftaran tanah yaitu dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dari awal kegiatan hingga pada penandatanganan sertipikat hak atas tanah yang dilaksanakan oleh panitia adjudikasi.

Meskipun PPAT bertugas dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kab, namun tidaklah berarti pejabat pembuat akta tanah merupakan bawahan dari Kepala Kantor Pertanahan. Karenanya dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya pejabat pembuat akta tanah ini mempunyai kemandirian dan otonom.

Dalam sistem hukum Indonesia pengaturan PPAT ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan ini telah diperbaharui dan diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

F. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.²⁷

Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 B.W. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

²⁷ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggan Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, Hal.7.

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan seperti adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal 1365 KUHPerdara memuat ketentuan sebagai berikut : “Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Dari ketentuan tersebut maka seseorang dikatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila terpenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
- b. Harus ada kesalahan.
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.