

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah dari Tuhan YME yang dapat dikelola dan dimanfaatkan dengan baik oleh manusia. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah dapat berupa lahan pertanian, lahan perkebunan, perumahan dan juga tempat usaha lainnya baik dikuasai oleh negara maupun individu. Namun mengingat bahwa Indonesia adalah Negara hukum maka segala kegiatan pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus didasari oleh hukum. Hukum diperlukan guna melindungi hak seseorang yang memiliki tanah tersebut agar mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya miliknya.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No. 118.¹

Tujuan UUPA dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, h.1.

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusun Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Menurut Soebekti dan R.Tjitrosoedibio, Hukum Agraria (*Agrarisch Recht*), adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata maupun Hukum Tata Negara (*Staatsrecht*) maupun pula Hukum Tata Usaha Negara (*Administratiefrecht*) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pola wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.² Boedi Harsono yang menyatakan Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok bagi bidang hukum tersebut terdiri atas :

² Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Pramita, Jakarta, 1983, h.55.

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa, mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.³

Dalam lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Pemilik tanah berwenang untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut. Mempergunakan tanah tersebut untuk keperluan mendirikan bangunan diatas nya dan juga dapat mengambil manfaat atas tanah tersebut guna keperluan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Bertambahnya jumlah masyarakat pada suatu daerah menyebabkan permasalahan tentang tanah juga semakin meningkat, mengingat kebutuhan masyarakat atas bidang tanah yang bertambah banyak. Kondisi ini membuat status tanah, riwayat tanah dan bukti perolehan dan peralihan hak atas tanah

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, h.8.

tersebut sangat penting diketahui oleh pemilik maupun pihak yang akan membeli hak atas tanah tersebut.

Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah, yakni :

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah karena peristiwa hukum, yaitu melalui pewarisan.

b. Dialihkan

Berpindahnya hak atas tanah karena perbuatan hukum, yaitu melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng) dan lelang.

Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum yang banyak dilakukan adalah melalui jual beli. Menurut Boedi Harsono, berkenaan dengan pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁴ Dalam UUPA tidak dijelaskan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Namun mengingat bahwa Hukum Agraria kita memakai sistem dengan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah harus diartikan sebagai perbuatan hukum

⁴ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djakarta, 1971, h.135.

yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

Harga yang dibayar dari pembeli kepada penjual, dapat dibayar secara seluruhnya tetapi dapat juga sebagian. Jual beli menurut hukum adat bersifat tunai yang berarti pembayaran harga dan penyerahan objek tanah dilakukan pada saat bersamaan. Jika pembayaran dilakukan sebagian, maka sisa harga yang belum dibayar tersebut di anggap sebagai utang pembeli kepada penjual atas dasar utang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan penjual.

Jual beli atas tanah yang telah bersertipikat dapat dituangkan dalam suatu akta otentik yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) maupun dilakukan secara di bawah tangan. Jual beli dibawah tangan sering dijumpai dalam praktek di ruang lingkup pertanahan di Indonesia, di mana jual beli ini hanya dituangkan secara lisan ataupun dibuktikan dengan selembaar kuitansi sebagai bukti sudah terbayarnya harga yang disepakati. Bukti dari jual beli atas tanah tersebut, baik berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan, akan dijadikan dasar dalam pendaftaran tanah sebagai bukti perolehan hak atas tanah.

Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya di sebut PP No. 24 / 1997) disebutkan “Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data

yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data fisik dan data yuridis serta Perlindungan hukum kepada pemegang hak, menyediakan informasi kepada pihak kedua yang berkepentingan untuk mendapatkan data yang diperlukan, untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Dengan dikeluarkannya sertifikat, pemilik mendapatkan rasa aman dan tenang karena tidak ada cacat yuridis atas kepemilikan tanah tersebut.

Dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 / 1997, yang menentukan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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”.

Pemerintah telah mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya agar memperoleh kepastian hukum. Namun ada beberapa permasalahan yang menyebabkan tidak dapat

terpenuhi syarat pendaftaran tanah. Salah satu contohnya yaitu, kepemilikan sertifikat hak atas tanah oleh pihak pembeli yang hanya dibuktikan dengan kuitansi bermaterai sebagai bukti jual beli. Sedangkan syarat untuk dapat dijadikan dasar untuk proses balik nama pada Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten yaitu di buktikan dengan akta otentik berupa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Berkaitan dengan latar belakang yang telah saya uraikan, maka saya sebagai Penyusun tertarik untuk menyusun tesis yang berjudul **“PENGUNAAN KUITANSI BERMATERAI SEBAGAI ALAT BUKTI JUAL BELI HAK ATAS TANAH MENURUT PERSPEKTIF HUKUM PERTANAHAN”**.

2. Rumusan Masalah

- a. Apakah penggunaan kuitansi bermaterai dapat dijadikan dasar bukti pemindahan hak atas tanah terkait pendaftaran tanah?
- b. Upaya hukum yang dapat di tempuh oleh pembeli tanah, agar tanah sertifikat hak milik yang dibelinya dapat berubah atas namanya.

3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis penggunaan kuitansi dapat dijadikan bukti peralihan hak atas tanah.
- b. Untuk menganalisis upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah agar dapat di balik nama atas namanya.

4. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis.

Manfaat teoritis dari penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya dibidang hukum pertanahan yang berkaitan dengan jual beli atas tanah.

b. Manfaat Praktis.

Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran dan tambahan wawasan untuk masyarakat khususnya para pihak dalam penyelesaian permasalahan yang berkaitan dengan jual beli tanah di bidang hukum pertanahan.

5. Kajian Pustaka.

5.1 Pengertian Jual Beli

Hak atas tanah adalah hak-hak yang dimiliki seseorang atas tanah, yang memberikan kewenangan bagi seseorang untuk menguasai tanah yang dimilikinya dengan memperhatikan fungsi sosial. Dalam hukum adat, jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual.⁵

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagian dibayar tunai). Dalam

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h.15.

hukum adat, jual beli hak atas tanah dianggap telah terjadi dan berlaku secara sah jika jual beli tersebut dilakukan dengan tunai, riil dan terang.⁶

Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual yang terjadi secara serentak dan bersamaan.⁷ Dalam jual beli tanah menurut sistem pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama-sama, dan sejak itu hak milik atas tanah telah berpindah. Harga tanah yang di bayar itu bisa secara seluruhnya (dilunasi) ataupun sebagian. Walaupun hanya dibayar sebagian, menurut hukum adat di anggap telah dibayar penuh. Sisa harga yang menurut kenyataannya belum dibayar, dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual atas dasar utang piutang yang dianggap terjadi segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan.

Pengertian riil dalam hukum adat yaitu kehendak harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan PPAT. Dalam hal jual beli, PPAT menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli tersebut. Bahwa dengan dilakukannya jual beli oleh PPAT, jual beli tersebut dianggap “terang” sehingga masyarakat mengetahui dan mengakuinya akan sahnya jual beli tersebut. Dengan dilaksanakannya jual beli

⁶ Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2003, h.224.

⁷ *Ibid*, h.19.

dihadapan PPAT, maka pada saat itu juga pembeli telah menjadi pemilik yang baru dan hak milik atas tanah tersebut sudah berpindah kepada pembeli.

Sejak diundangkannya UUPA yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian hukum adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku sebagaimana termuat dalam pasal 5 UUPA, yaitu Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Jual beli tanah ada 2 (dua) syarat, yaitu syarat formil dan syarat materiil. Syarat materiil menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, sebab menentukan :

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.
3. Tanah yang menjadi objek boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang

diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.⁸

Untuk syarat formil terkait dengan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 / 1997 bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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”.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/ kontan/ nyata/ riil. Namun, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 42 / 1997 sebagai pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁹

Tahapan dalam jual beli :

1. Persiapan Pembuatan Akta :

- a. PPAT memeriksa kesesuaian sertipikat asli yang bersangkutan di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

⁸ Andrian Sutedi, *Op.Cit.*, h. 78. dikutip dari Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1994. H.2

⁹ Andrian Sutedi, *Op.Cit.*, dikutip dari Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, h. 23.

- b. Pembeli membuat pernyataan tidak menjadi pemegang hak yang melebihi batas maksimum dan tidak menjadi pemegang tanah *absentee* / guntai.
2. Pelaksanaan pembuatan akta :
- a. Penandatanganan akta jual beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau kuasanya.
 - b. Pembacaan dan penandatanganan harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
 - c. PPAT membacakan dan menjelaskan maksud pembuatan akta jual beli dan prosedur pemindahan hak ke atas nama pembeli.
 - d. Minuta akta jual beli dibuat 2 (dua) rangkap, 1 (satu) rangkap untuk arsip PPAT dan 1 (satu) rangkap untuk kantor pertanahan kota/kabupaten, sedangkan untuk para pihak dikeluarkan salinan yang sama bunyinya.
3. Pendaftaran pemindahan hak :
- a. PPAT wajib mendaftarkan akta jual beli ke kantor pertanahan kota/kabupaten selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta di tanda tangani.
 - b. Kantor pertanahan kota/kabupaten memberikan tanda penerimaan.
 - c. Kantor pertanahan melakukan pemeliharaan data dengan mencatat perubahan data dari atas nama penjual ke atas nama pembeli.

5.2 Pengertian Jual Beli di Bawah Tangan

Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi antara lain melalui jual beli. Dalam hukum adat dikenal dengan jual beli lepas yang mengandung 3 (tiga) unsur :

- a. Unsur perjanjian (obligatoir)
- b. Unsur pembayaran (tunai)
- c. Unsur pengalihan kebendaan (penyerahan yuridis)

Ketiga unsur ini berjalan serentak dan sekaligus tuntas (satu tahap saja)¹⁰.

Pasal 20 ayat (1) UUPA memberikan pengertian tentang hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Namun dikecualikan dalam Pasal 21 UUPA menyebutkan “Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai

¹⁰ Wisnu Susanto, *Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Hukum Adat*, 1986, h. 26.

kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini”.

Surat sebagai alat pembuktian tertulis dibedakan dalam bentuk akta dan surat bukan akta. Sedangkan untuk akta, dibedakan dalam bentuk akta otentik dan akta di bawah tangan. Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan dalam hal jual beli atas tanah adalah cara pembuatan akta tersebut. Untuk akta otentik, dilakukan dan atau dihadapan PPAT, sedangkan untuk akta di bawah tangan pembuatan atau peristiwa jual beli atas tanah dilakukan antar para pihak yang bekepentingan tanpa dihadapan PPAT.

Sekarang ini, banyak orang yang melakukan jual beli atas tanah secara di bawah tangan. Masyarakat menganggap bahwa jual beli di bawah tangan lebih sederhana, tidak berbelit dan biaya relatif lebih murah dibandingkan dibuat dengan akta otentik. Terkadang jual beli tersebut dilakukan secara lisan maupun tertulis, secara tertulis biasanya mempergunakan tanda terima berupa kuitansi saja dengan dibubuhi materai dan tanda tangan para pihak. Namun ada pula yang hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Lurah tanpa diteruskan dibuat dihadapan PPAT. Hal ini yang cenderung dikemudian hari menimbulkan masalah karena tidak ada jaminan kepastian hukum dalam jual beli tanah tersebut.

Boedi Harsono berpendapat :

Sesuai dengan pengertian balik nama tanah dalam sistem yang dianut Undang-undang Pokok Agraria yang didasarkan pada hukum adat (vide Pasal 5 UUPA), bahwa jual beli tanah telah sah dan selesai dengan

pembuatan Akta Jual Beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akta tersebut adalah merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya sedangkan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah tersebut dan pendaftaran di sini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ke tiga atau umum.¹¹

Kesulitan pihak pembeli, jika jual beli tanah tidak dibuktikan dengan akta otentik PPAT yakni :

- a. Pembeli akan kesulitan untuk membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara pemilik tanah dengan dirinya.
- b. Tanpa akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT, tidak dapat dilakukan pemeliharaan data (balik nama) ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.
- c. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak permohonan atas pemindahan haknya.

5.3 Peralihan hak atas tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang dapat dialihkan dari pihak pemilik kepada pihak lain. Hak atas tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum ada beberapa macam. Pasal 16 UUPA menentukan :

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak milik,

¹¹ Boedi Harsono, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1983, h.1.

- b. Hak guna usaha,
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pasal ini merupakan pelaksanaan dari ketentuan pasal 4. Sesuai dengan asas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan undang-undang ini tetapi berhubungan dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat di hapuskan, diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf *h* jo pasal 53). Hak milik atas tanah, sebagai salah satu hak atas tanah merupakan hak yang sifatnya turun temurun, terkuat dan terpenuh serta dapat dialihkan kepada pihak lain. Pengertian hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 UUPA, yang menyebutkan :

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sifat-sifat dari hak milik yang membuatnya berbeda dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah terkuat dan terpenuh yang dimiliki orang atas tanah tersebut. Namun bukan berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, hak milik dapat menjadi tidak mutlak saat tanah tersebut digunakan untuk kepentingan umum dan sosial. Walaupun terkuat dan terpenuh, itu hanya menunjukkan perbedaan diantara hak-hak yang lain.

Peralihan hak, terdiri dari 2 macam, dialihkan dan beralih. Beralih adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Dengan kata lain bahwa peralihan hak atas tanah itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan karena hukum.¹² Sedangkan pengertian dialihkan adalah suatu peralihan yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan suatu perbuatan tertentu.¹³

Perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah ada beberapa macam, yaitu :

1. Jual beli
2. Tukar menukar

¹² Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Cet II, CV. Armico, Bandung, 1984, h. 9.

¹³ Ibid.

3. Hibah

4. Hibah wasit (*legaat*)¹⁴

Dalam pasal PP No. 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli hak atas tanah disyaratkan dituangkan dalam suatu akta otentik yaitu akta yang di buat oleh PPAT, dan tidak lagi dilakukan di bawah tangan. Pasal 37 ayat (1) menyebutkan, :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.

Dalam pasal 6 ayat (2) PP No. 24 / 1997, peranan PPAT semakin penting karena akta yang dibuatnya merupakan alat bukti beralihnya hak adari penjual kepada pembeli dan pendaftaran peralihannya akan di tolak oleh Kantor Pertanahan apabila tanpa membawa serta akta PPAT. Jual beli atas tanah yang dituangkan dalam akta otentik, harus diteliti dahulu, apakah penjual merupakan orang yang berhak dan berwenang atas tanah tersebut serta apakah pembeli berhak untuk melakukan pembelian hak atas tanah. Pihak penjual dan pembeli dapat memberikan kuasa kepada pihak ketiga untuk mewakilinya dalam melakukan jual beli tersebut. Pemberian kuasa tersebut harus dituangkan secara

¹⁴ Ibid

tertulis di kertas bermaterai dan hal-hal apa saja yang dikuasakan kepada pihak ketiga.

Proses awal yang dilakukan sebelum membuat akta jual beli yakni terlebih dahulu melakukan proses pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat. Pengecekan ini bertujuan untuk mencocokkan sertipikat tersebut dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan sekaligus mengecek keaslian sertipikat tersebut. Namun apabila akta sertipikat tersebut masih dijamin di Bank, maka sebagai gantinya harus diajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ke Kantor Pertanahan setempat.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, wajib ditanda tangani oleh semua pihak yang tercantum didalamnya termasuk 2 (dua) orang saksi dan pihak PPAT. Akta jual beli dibuat dalam 3 (tiga) rangkap, yaitu :

1. Satu Akta Asli Bermaterai yang ditanda tangani para pihak yang disimpan oleh PPAT dan menjadi Minuta PPAT tersebut.
2. Satu Akta Asli Bermaterai yang ditanda tangani para pihak untuk arsip Kantor Pertanahan.
3. Satu Akta Salinan bermaterai yang ditanda tangani PPAT untuk pihak pembeli sebagai lampiran jual beli tersebut.

PPAT memiliki peran yang penting dalam jual beli atas tanah. PPAT menjadi penghubung antara Kementerian Agraria dengan publik. Untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah PPAT yang mendaftarkannya ke Kantor

Pertanahan, kecuali para pihak berkehendak lain dengan syarat PPAT wajib meminta bukti penyerahan berkas kepada pembeli.

Terdapat lima asas dalam pendaftaran tanah yang dijelaskan dalam PP No. 24/1997, yaitu:¹⁵

1. Asas sederhana

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kebutuhan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa dijangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

¹⁵ Urip Santoso, *Pejabat pembuat akta tanah: perspektif regulasi, wewenang, dan sifat akta*, PrenadaMedia Group, Jakarta, 2016, h. 8.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pendaftaran tanah penting untuk dilakukan karena terdapat beberapa manfaat yang dapat dicapai, yaitu:¹⁶

1. Tercapainya kepastian hukum dan perlindungan hukum

Pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak milik atas tanah yang dapat digunakan untuk bukti sah kepemilikan hak atas tanah bagi para pemilik tanah. Adanya bukti sah tersebut dapat membuat pemilik hak atas tanah terlindungi secara hukum atas berbagai upaya yang bertujuan untuk mengakui hak milik atas tanah yang dilakukan oleh pihak lain.

2. Tersedianya informasi

Pendaftaran tanah menghasilkan informasi yang dibutuhkan oleh para pihak yang berkepentingan untuk mengadakan perbuatan hukum dengan

¹⁶ *Ibid*, h. 9.

mudah mengenai tanah yang terdaftar. Fungsi informasi ini dapat terselenggara jika data fisik dan data yuridis dari bidang tanah bersifat terbuka untuk umum.

Menurut Pasal 1 ayat 6 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan tanah rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Selanjutnya dijelaskan dalam ayat 7 mengenai data yuridis, yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali, yang selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah.

3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Pendaftaran tanah wajib untuk dilakukan agar tertib administrasi pertanahan dapat tercapai. Pendaftaran dilakukan jika terjadi peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas sebidang tanah.

5.4 Tinjauan tentang Alat Bukti

Penggunaan istilah alat bukti sebenarnya memiliki konteks yang luas, yang tidak hanya dapat dikaitkan dengan konteks peradilan dalam rangka membuktikan terjadinya suatu masalah perdata dengan subjek-subjek hukum yang spesifik. Secara harfiah, alat bukti dapat dimaknai sebagai berdasarkan

makna dari kata pembentuknya, yaitu alat dan bukti. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata alat berarti benda yang dipakai untuk mencapai suatu maksud tertentu, sedangkan kata bukti berarti segala hal yang dapat digunakan untuk membenarkan suatu peristiwa. Dengan demikian, alat bukti dapat dimaknai sebagai berbagai jenis hal atau benda yang dapat digunakan untuk menyatakan kebenaran suatu peristiwa.

Pengertian alat bukti secara lebih lengkap adalah segala sesuatu yang memiliki keterkaitan dengan suatu perbuatan, yang dapat digunakan untuk membuktikan kebenaran terjadinya perbuatan tersebut, sehingga dapat meyakinkan pihak-pihak terkait.¹⁷ Menurut Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), terdapat lima jenis alat bukti yang terdiri dari bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Bukti tertulis dapat berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Pengertian akta otentik dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Bukti tertulis yang termasuk akta otentik adalah akta jual beli yang dibuat oleh notaris atau PPTT. Pengertian akta di bawah tangan dijelaskan dalam Pasal 1874, bahwa yang termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah seluruh akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan

¹⁷ Alfitra, *Hukum pembuktian dalam beracara pidana, perdata, dan korupsi di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2011, h. 23.

tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Berdasarkan pengertian tersebut, maka kuitansi dapat dikatakan merupakan salah satu bentuk bukti tertulis yang tergolong akta di bawah tangan.

Alat bukti kedua adalah bukti saksi, yaitu yang diambil dari keterangan para pihak yang memenuhi kriteria menjadi saksi. Menurut Pasal 145 HIR, terdapat empat golongan yang dilarang untuk dijadikan saksi, yaitu keluarga sedarah, suami atau istri salah satu pihak, anak-anak yang tidak diketahui umurnya secara pasti, dan orang gila.

Alat bukti ketiga adalah persangkaan. Sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 1915 KUHPdata, persangkaan adalah “kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh Hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum. Persangkaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu yang didasarkan pada undang-undang dan yang tidak didasarkan pada undang-undang.

Alat bukti keempat adalah pengakuan, yang dijelaskan dalam Pasal 1923 KUHPdata sebagai pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, baik yang disampaikan pada saat sidang pengadilan atau di luar sidang pengadilan. Pengakuan yang disampaikan di hadapan Hakim sidang pengadilan tergolong sebagai alat bukti yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan bahwa pengakuan tersebut diberikan akibat suatu kesalahan mengenai peristiwa-peristiwa yang terjadi. Pengakuan yang disampaikan di luar sidang pengadilan dapat digunakan sebagai alat bukti jika diikuti dengan saksi-saksi yang diizinkan. Alat bukti

terakhir adalah sumpah di hadapan hakim, yang menurut Pasal 1929 KUHPerdata dibagi menjadi dua, yaitu sumpah yang diperintahkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain untuk pemutusan suatu perkara (sumpah pemutus), dan sumpah yang diperintahkan oleh Hakim karena jabatan kepada salah satu pihak.

6. Metode Penelitian

6.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif, artinya penelitian terhadap suatu masalah yang akan dilihat dari aspek hukumnya yaitu dengan cara meneliti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang ada. Kegunaan penelitian ini adalah untuk menjelaskan atau menerangkan apakah dan bagaimanakah hukumnya mengenai peristiwa atau masalah tertentu.¹⁸

6.2. Pendekatan Masalah

Untuk menyelesaikan masalah hukum, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yakni pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut

¹⁸ C.F.G. Hartono Sunaryati, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke 20*, Alumni, Bandung, 2006, h. 140.

dengan isu hukum yang sedang diteliti guna memberikan suatu preskripsi atau jawaban, seperti dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, PP No. 24 / 1997, dan lain sebagainya.

b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹⁹ Penulis dalam hal ini menggunakan pandangan-pandangan ahli hukum terkait kekuatan hukum dari kuitansi bermaterai sebagai bukti jual beli dan konsep pemindahan hak atas tanah untuk menganalisis penggunaan kuitansi bermaterai sebagai alat bukti dalam jual beli hak atas tanah serta upaya hukum yang dapat ditempuh pembeli untuk balik nama atas tanah yang dibelinya.

6.3. Sumber Bahan Hukum.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-12, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, h.135-136

Sumber bahan hukum yang digunakan di dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu: Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan yurisprudensi. Adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.²⁰ Bahan hukum sekunder, meliputi doktrin buku-buku hukm (*text book*), doktrin, jurnal, majalah serta sumber-sumber lain yang berkaitan dengan hukum pertanahan.

6.4. Metode Pengumpulan dan Pengelolaan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini diawali dengan menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, putusan mahkamah konstitusi, asas-asas, teori-teori, konsep-konsep serta doktrin-doktrin yang berkaitan dengan hukum pertanahan khususnya tentang pemindahan hak atas tanah.

6.5. Analisis Bahan Hukum

Untuk menganalisis bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dalam penelitian ini menggunakan interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis. Interpretasi gramatikal dilakukan dengan menafsirkan atau menjelaskan istilah atau bagian kalimat dari suatu peraturan perundang-undangan menurut bahasa hukum atau bahasa umum sehari-hari yang selanjutnya digunakan untuk

²⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2005, h. 181.

mengkaji isu hukum yang dihadapi.²¹ Sedangkan interpretasi sistematis adalah menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan peraturan hukum atau undang-undang lain atau dengan keseluruhan sistem hukum.²² Kemudian analisis dan interpretasi tersebut disusun secara sistematis sehingga akan menghasilkan kesimpulan dalam penulisan tesis ini.

6.6. Sistematika Penulisan

Dari beberapa rumusan permasalahan yang penulis uraikan guna lebih mempermudah penjabaran permasalahannya, maka dalam pembahasan ini penulis akan membaginya dalam empat bab. Dari keempat bab tersebut antara bab yang satu dengan bab berikutnya tersusun dengan runtut. Keempat bab tersebut penulis akan menjabarkan masing-masing babnya dengan rinci, yaitu:

Pendahuluan ditempatkan pada Bab 1 karena dalam bab pendahuluan berisi gambaran umum tentang permasalahan yang akan dijabarkan dalam penulisan. Pendahuluan terdiri dari beberapa sub bab, yaitu yang pertama adalah latar belakang yang memuat mengenai hal-hal penting menyangkut masalah yang akan dikaji. Yang kedua, rumusan masalah yang berisi masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini. Ketiga tujuan penelitian yang berisi tujuan yang akan diperoleh dari penelitian. Keempat manfaat penelitian, yaitu berisi harapan yang diinginkan oleh penulis untuk pengembangan ilmu maupun untuk

²¹ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993, h.14.

²² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h.

masyarakat. Kelima tinjauan pustaka berisi penyajian konsep-konsep atau teori yang berguna sebagai bahan untuk menjawab dan menganalisis permasalahan. Keenam, metode penelitian yang berisi mengenai penjelasan penelitian yang dilakukan melalui tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum, dan sistematika penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam rangka penulisan tesis ini sekaligus mempermudah mengetahui isinya.

Penggunaan kuitansi bermaterai sebagai bukti peralihan hak atas tanah terkait pendaftaran tanah ditempatkan pada Bab II karena merupakan rumusan masalah pertama dalam tesis ini, pada bab ini akan dipaparkan secara mendalam pembahasan terkait rumusan masalah yang pertama.

Upaya hukum yang dapat di tempuh oleh pembeli, agar tanah yang dibelinya dapat berubah atas namanya ditempatkan pada Bab III, karena merupakan rumusan masalah yang kedua dalam tesis ini. Pada bab ini, akan dipaparkan secara mendalam pembahasan terkait rumusan masalah yang kedua.

Penutup ditempatkan pada Bab IV, karena merupakan bab penutup dari seluruh uraian dan pembahasan dalam penelitian ini, yang berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang dibahas dan saran sebagai bahan masukan untuk perkembangan ilmu hukum maupun untuk masyarakat pada umumnya.