

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam negara agraris tanah merupakan harta berharga bagi pertanian, perkebunan, perumahan yang dikelola individu maupun oleh badan hukum. Pembangunan dikelola oleh pemerintah membutuhkan tanah sebagai instrumen pembangunan. Mengingat Indonesia adalah negara hukum maka segala kegiatan pembangunan harus berdasarkan hukum. Hukum diperlukan agar segala kegiatan pembangunan dapat berjalan dengan tertib dan terhindar dari perbenturan kepentingan, khususnya perbenturan kepentingan sosial tanah sehingga hukum akan melindungi hak seseorang yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*.

Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan

tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.¹

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Menegaskan bahwa tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, demikian pula bumi dan air serta semua yang ada di atasnya, yang diperlukan untuk kepentingan yang berkaitan dengan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan.

Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, Halaman 1.

seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak dan pemindahan hak.

Dalam masyarakat, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak atau peralihan hak, adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, yang antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan.² Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Dewasa ini kasus-kasus tanah makin meningkat, mengingat kebutuhan akan masyarakat akan tanah yang semakin bertambah banyak, hal menyebabkan meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam pemberian jaminan kepastian hukum tersebut diperlukan perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten dan memberi kemudahan kepada para pemegang hak atas tanah. Dasar hukum pemberian jaminan kepastian hukum tentang pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa:

- (1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

²John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, Halaman. 37.

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster* (kepastian hak-hak atas tanah).

Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang lebih lanjut diatur dalam Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 3 Tahun 1997 yang bertujuan untuk mengurangi kesulitan-kesulitan, maupun hambatan atau ketidakpastian dalam pendaftaran tanah, sehingga dilakukan pendaftaran tanah yang seragam di seluruh Indonesia. Hal ini sesuai dengan tujuan diundangkan UUPA, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia. Oleh karena itu tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota agar memberikan jaminan kepastian hukum.

Dengan di selenggarakan pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang mempunyai dan

beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut. Diantara perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yaitu perbuatan jual beli.

Namun pada kenyataannya pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 belum benar-benar berpengaruh terhadap semua lapisan masyarakat terutama masyarakat yang awam, masih ada sebagian kecil masyarakat yang belum mengerti arti pentingnya sertipikat dan pendaftaran tanah mereka. Dimana kasus seperti ini terbukti sampai sekarang. Masih banyak masyarakat belum mensertipikatkan tanahnya dari hasil jual beli.

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, jual beli tanah pada dasarnya dilakukan dengan bantuan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini sehubungan dengan ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa peralihan 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.

Jual beli tanah sering terjadi permasalahan jika jual beli tanah tersebut tidak menggunakan bantuan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetapi hanya jual beli tanah yang dilakukan dengan cara lisan, sebagaimana kasus yang terjadi

antara Ratna Wahyuni dengan Bok Paikem (saudara dari orang tua kandung Ratna Wahyuni), Jual beli secara lisan tersebut hanya disaksikan oleh tetangga dan mantan suami ketiga Bok Paikem. Perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan mengenai sebidang tanah darat seluas lebih kurang 470 m² (meter persegi). Selama jual beli tanah tersebut belum pernah adanya balik nama. Sejak terjadinya jual beli tersebut Ratna Wahyuni menguasai tanah sengketa serta mendirikan rumah untuk tempat tinggal dan bangunan untuk tempat usaha Ratna Wahyuni, sejak penguasaan tersebut sampai dengan saat ini Ratna Wahyuni menguasai tanah sengketa secara terus menerus tanpa adanya gangguan dari pihak lain, bahkan berkali-kali Bok Paikem menyuruh agar tanah sengketa dibalik nama atas nama Ratna Wahyuni, akan tetapi karena belum ada biaya Ratna Wahyuni menunda proses balik nama tersebut.

Setelah meninggalnya Bok Paikem, tanah tersebut di hibahkan oleh ahli waris dari Bok Paikem, yaitu Budi Susanto yang merupakan cucu Bok Paikem dari suami kedua. Hibah tanah tersebut diberikan Mispan, Supardi dan Sih Winarti. Hibah yang dilakukan berdasarkan perjanjian terdahulu antara Budi Susanto dengan Mispan, Supardi dan Sih Winarti. Tanah yang dihibahkan sudah pernah terjadi jual beli antara Bok Paikem dengan Ratna Wahyuni tetapi Budi Susanto hanya mengetahui bahwa Ratna Wahyuni hanya sebagai penyewa dari tanah bukan sebagai pemilik hak atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 Ayat (1) yaitu :

“Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari tanah konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan dan pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan pihak lain yang membebeninya”

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk keperluan pendaftaran hak hasil jual beli tanah ketika didaftarkan harus dibuktikan dengan bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang mana dapat diterima kebenarannya.

Praktek jual beli hak atas tanah secara lisan dan belum didaftarkan bila terjadi sengketa tentang tanah tersebut pembeli akan selalu dirugikan atau sering dikalahkan bila ada gugatan di pengadilan karena tidak memiliki alat bukti jual beli yang otentik.

Memperhatikan arti penting pendaftaran hak atas tanah khususnya karena jual beli terhadap tanah yang belum bersertipikat tersebut yang kenyataannya masih banyak masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah yang belum bersertipikat dan dalam melakukan pemindahan hak atas tanah belum didaftarkan peralihannya kepada kantor pertanahan setempat. Untuk lebih lanjut mengenai jual beli yang dilakukan secara lisan berdasarkan uraian tersebut, penulis memilih judul: **“Status Kepemilikan Tanah Hasil Jual Beli Lisan**

Yang Belum Bersetipikat (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 377 K/Pdt/2012)”

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan maka disusun beberapa permasalahan.

- a. Apakah putusan hakim yang menolak hasil jual beli lisan tanah dengan bukti empat orang saksi sesuai dengan hukum pertanahan ?
- b. Apakah hibah tanah yang dilakukan dengan akta PPAT antara tergugat II dan tergugat I dapat dibatalkan ?

1.2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dibuatnya penelitian ini antara lain :

- a. Untuk menjelaskan dan menganalisis putusan hakim yang menolak hasil jual beli lisan tanah dengan bukti empat orang saksi sesuai dengan hukum pertanahan.
- b. Untuk menjelaskan dan menganalisis hibah tanah yang dilakukan dengan akta PPAT antara tergugat II dan tergugat I dapat dibatalkan.

1.3. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini dapat ditinjau dari 2 (dua) segi, yaitu segi teoritis dan segi praktis. Adapun manfaat-manfaat tersebut sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan di bidang kenotariatan mengenai putusan hakim yang menolak hasil jual beli lisan tanah dengan bukti empat orang saksi sesuai dengan hukum pertanahan dan apakah hibah tanah yang dilakukan dengan akta PPAT antara tergugat II dan tergugat I dapat dibatalkan.

b. Manfaat Praktis.

1. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul atau dihadapi dalam bidang kenotariatan, Khususnya putusan hakim yang menolak hasil jual beli lisan tanah dengan bukti empat orang saksi sesuai dengan hukum pertanahan dan hibah tanah yang dilakukan dengan akta PPAT antara tergugat II dan tergugat I dapat dibatalkan.
2. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka penyelesaian suatu perkara dengan perdamaian di luar pengadilan dan tata cara pelaksanaannya, juga sebagai bahan acuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam bidang kenotariatan khususnya bagi para mahasiswa kenotariatan.

1.4. Tinjauan Pustaka

1.4.1. Pengertian Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Dalam kehidupan tanah merupakan aset yang sangat penting bagi manusia untuk kehidupan dan pengembangan masyarakat. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan akan tanah semakin tinggi. Hal ini mengingat akan kebutuhan tanah terhadap masyarakat semakin tinggi.

Menurut *geologis-agronomis*, pengertian tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dapat dimanfaatkan untuk ditanami tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan tanah bangunan digunakan untuk menegakkan rumah. Di dalam tanah garapan ini dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan khusus dan lapisan dalam.³

Di dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) dinyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam ayat (2) ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

³AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, Halaman 35.

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-undang Pokok Agraria). Dengan demikian berdasarkan Pasal 4 diatas jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.⁴

Di lihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu :

- a. Karena sifatnya
Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan contoh : Sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berwujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.
- b. Karena Fakta
Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :
 1. Merupakan tempat tinggal persekutuan tanah persekutuan
 2. Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
 3. Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.⁵

1.4.2. Pengertian Jual Beli Tanah

Dalam kehidupan yang sekarang ini manusia senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan menjalin berbagai bentuk hubungan antara manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup yang beranekaragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling sering

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Op. Cit. Halaman 18

⁵Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agun, Jakarta, MCML XXXII, 1982, Halaman 197

terjadi di dalam masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya :

- 1) Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.⁶
- 2) S.A. Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.⁷
- 3) Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.⁸

Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.⁹

Dari pengertian di atas, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara

⁶Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Halaman 108

⁷*Ibid.* Halaman 109.

⁸ Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, Halaman 32

⁹ Boedi Harsono, Loc. Cit, Halaman 29

kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut hukum adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

1.4.3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Jual beli tanah di Indonesia dikenal ada dua sistem hukum yang berlaku yaitu sistem hukum adat bagi golongan bumiputra atau orang pribumi dan hukum barat bagi golongan eropa.

Sebelum berlakunya UUPA, Negara Indonesia masih terdapat dualisme hukum Agraria. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.¹⁰ Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat *kolonial* dan *feodal* sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak kepemilikan tanah baik secara hukum adat maupun hukum barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Halaman 18

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).

Kemudian si penjual membuat surat pernyataan jual beli diatas kertas bermaterai yang menyatakan menyerahkan selama-lamanya tanah miliknya kepada sipembeli dan sipenjual menerima harga penuh. Surat pernyataan itu ditandatangani oleh penjual dan pembeli serta Kepala Desa (Kepala Adat) dengan ditandatangani surat pernyataan tersebut maka perbuatan jual beli selesai dan pembeli menjadi hak atas tanah yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat pernyataan jual beli tersebut.

Sehingga jika para pihak yang bersangkutan tunduk pada hukum adat, maka hukum yang berlaku terhadap jual beli tersebut adalah hukum adat dan jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada hukum barat, maka yang berlaku adalah hukum barat.

1.4.4. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Didalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) jual beli tanah tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat Pasal 5 disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka

pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang telah di *saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya.

Dalam masyarakat hukum adat, jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan. Rill yaitu jual beli yang dilakukan dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut belum tentu terjadinya jual beli, terjadi jual beli hak atas tanah dengan penulisan kotrak jual beli dihadapan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual.¹¹

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual, sejak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

¹¹*Ibid*, Halaman 19.

berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan dihadapan Kepala Desa.

1.4.5. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997, Pengertian Pendaftaran Tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta 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 rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.¹²”

Mengenai pentingnya, pendaftaran tanah akan melahirkan sertipikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi, apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu.¹³

Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan :

¹²Boedi Harsono, Op. Cit. Halaman 474

¹³Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung, 1984, Halaman 58.

”untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Diselenggarakannya pendaftaran tanah membuat para pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batas, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada diatasnya.¹⁴

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi dua kegiatan pendaftaran, yaitu :

a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registrasion*)

Pendaftaran untuk tanah yang belum bersertipikat disebut dengan pendaftaran pertama kali (*Initial Registration*). Pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun kegiatan pendaftaran pertama kali ini meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data.
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya.
- 3) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- 4) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹⁵

Pelaksanaan pendaftaran pertama dapat dilaksanakan secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

¹⁴ Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUAP*, (Bandung : Armico, 1989), halaman. 37

¹⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2004, Halaman 525.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran ini adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa atau kelurahan yang diprakarsai oleh pemerintah.
Dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran ini adalah pendaftaran yang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah. Jadi pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang telah berakhir.¹⁶

1.4.6. Pengertian Akta Hibah

Indonesia mempunyai berbagai macam suku, budaya, dan agama. Indonesia merupakan negara hukum yang menggunakan dasar hukum Islam

¹⁶*Ibid*, Halaman 474-476.

dan hukum positif, ada juga hukum adat akan tetapi yang menjadi acuan dasar hukum yang paling utama adalah hukum Islam dan hukum positif.

Pengertian hibah dalam ensiklopedi hukum islam adalah pemberian yang dilakukan secara sukarela dalam mendekati diri kepada Allah SWT tanpa mengharapkan balasan apapun.¹⁷

Kompilasi Hukum Islam (KHI Pasal 171 huruf g), hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.¹⁸ Pemberian oleh seseorang kepada orang lain yang berupa harta miliknya dengan sukarela tanpa mengharapkan imbalan apapun. Dalam hal ini bahwa pihak penghibah bersedia melepaskan haknya atas benda yang dihibahkan, hibah merupakan salah satu bentuk pemindahan hak milik jika dikaitkan dengan perbuatan hukum.

Macam-macam akta hibah berdasarkan benda yang dapat dihibahkan oleh pemiliknya kepada orang lain, yaitu :

1. Akta Hibah Benda Bergerak

Akta hibah benda bergerak meliputi benda yang dapat berpindah dari tempat satu ke tempat yang lain seperti hibah uang, hibah saham, hibah mobil dan lain sebagainya. Akta hibah benda bergerak ini yang

¹⁷ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1998, Cet. III, hlm 466

¹⁸ im Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Islam*, Bandung: Fokusmedia, 2007, Cet II, hlm 56

mempunyai wewenang dalam pengurusannya adalah notaris, karena notaris mempunyai wewenang dalam pembuatan akta otentik secara resmi dalam pembuktian.

2. Akta Hibah Benda Tak Bergerak

Akta hibah benda tak bergerak meliputi hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang berwenang dalam perkara akta hibah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta hibah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

1.5. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk menyelesaikan suatu masalah yang ada guna menentukan, menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta, menginterpretasikan kata-kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini antara lain:

1.5.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian normatif karena berdasarkan aturan-aturan hukum yang mengatur permasalahan dalam tesis ini kemudian dianalisa hubungan antara aturan-aturan hukum tersebut agar dapat menghasilkan sebuah penjelasan yang sistematis.

1.5.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipergunakan dalam tesis ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).¹⁹

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²⁰ Dalam penelitian ini pengkajian dilakukan terhadap putusan hakim yang menolak hasil jual beli lisan tanah dengan bukti empat orang saksi sesuai dengan hukum pertanahan dan hibah tanah yang dilakukan dengan akta PPAT antara tergugat II dan tergugat I dapat dibatalkan.

Pendekatan konsep (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang didasarkan pada pendapat para ahli hukum yang diperoleh dari buku-buku literatur dan catatan kuliah. Pendekatan ini dilakukan manakala peneliti tidak

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, Halaman. 93.

²⁰*Ibid.* Halaman 93.

beranjak dari aturan yang ada lantaran memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.

Pendekatan kasus (*case approach*), menganalisis kasus yang telah diputus pengadilan dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

1.5.3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam tesis ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini yaitu berupa peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya yang berkaitan dengan hukum pertanahan yakni:

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b) Surat Putusan Mahkamah Agung Nomor: 377 K/Pdt/2012;
- c) Surat Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 238/PDT/2011/PT.Sby;
- d) Surat Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor: 44/Pdt.G/2010/PN.Bwi;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pembatalan Hak Atas Tanah;
 - j) Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait.
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer sehingga dapat membantu untuk menganalisis permasalahannya. Sumber bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.²¹ Publikasi tentang hukum ini meliputi buku, jurnal, majalah, skripsi, tesis, disertasi serta hasil penelitian

1.5.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui pengumpulan dan menelaah peraturan perundang-undangan *dan* studi kepustakaan yang dilakukan dengan menggunakan sistem kartu (*card system*) berupa kartu kutipan dan kartu ulasan. Selanjutnya diolah dengan menguraikan peraturan perundang-undangan yang kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang dibahas untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.

Metode yang digunakan untuk menganalisis bahan hukum adalah metode deduktif, yaitu metode dengan menganalisis sumber bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari peraturan perundang-undangan serta

²¹ *Ibid.* halaman 165.

literatur-literatur. Selanjutnya menguraikan masalah berdasarkan bahan hukum yang ada dan disusun secara sistematis, teratur dan dikaji permasalahannya sehingga didapat kesimpulan untuk memecahkan permasalahan.

1.5.5. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berhasil dikumpulkan, maka dilakukan analisis berdasarkan metode interpretasi atau penafsiran. Metode interpretasi adalah salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaedah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu.²² Jenis interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan berupa interpretasi gramatikal, interpretasi sistematis dan interpretasi historis.

Interpretasi gramatikal adalah cara penafsiran atau penjelasan yang paling sederhana untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dengan menguraikannya menurut bahasa, susun kata atau bunyinya.²³

Interpretasi sistematis adalah menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang lain.²⁴

²² Sudikno Mertokusumo (Selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo – II), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005 halaman 169.

²³ *Ibid.*, halaman 171.

²⁴ *Ibid.*, halaman 172.

Interpretasi historis adalah penjelasan menurut terjadinya undang-undang. Jadi, makna undang-undang dapat dijelaskan atau ditafsirkan dengan jalan meneliti sejarah terjadinya. Dengan penafsiran menurut sejarah, undang-undang hendak dicari maksud ketentuan undang-undang seperti yang dilihat oleh pembentuk undang-undang pada waktu pembentukannya.²⁵

Dari hasil analisis menggunakan metode interpretasi di atas, maka didapatkan pemecahan atas isu hukum, yang pada akhirnya akan menghasilkan suatu kesimpulan berupa preskripsi mengenai apa yang seyogianya.

1.6. Pertanggungjawaban Sitematika

Sistematika penulisan ini terdiri dari empat bab, yang masing-masing bab terbagi menjadi beberapa sub bab, yakni sebagai berikut :

Bab I merupakan pendahuluan yang mengawali rangkaian penulisan tesis ini yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan penanggungjawaban sistematika. Jadi bab I ini berfungsi sebagai pengantar yang sifatnya umum untuk menuju kepembahasan rumusan masalah sekaligus sebagai batasan penulis dalam menguraikan pokok permasalahan.

Bab II membahas mengenai rumusan masalah yang pertama dalam tesis ini. Bab ini membahas apakah putusan hakim yang menolak hasil jual beli lisan tanah dengan bukti empat orang saksi sesuai dengan hukum pertanahan. *Sub-sub*

²⁵ *Ibid.*, halaman 173.

dalam bab II ini adalah Kasus Posisi, Syarat Sahnya Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat, Syarat Sahnya Jual Beli Berdasarkan UUPA, dan Syarat Sahnya Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bab III merupakan bab isi yang akan menjabarkan pembahasan dari rumusan masalah yang kedua, yakni apakah hibah tanah yang dilakukan dengan akta PPAT antara tergugat II dan tergugat I dapat dibatalkan. Sub-sub dalam Bab II ini adalah Syarat Sahnya dan Prosedur Hibah Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional yang didalamnya memuat pertama, Subjek dan Objek Hibah Atas Tanah, kedua Syarat Hibah Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional dan ketiga Prosedur Hibah Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional. Akta hibah yang di dalamnya memuat pertama Proses Akta Hibah Antara Tergugat II Dengan Tergugat I, kedua Alasan Yang Dapat Membatalkan Akta Hibah, dan yang ketiga Pembatalan Akta Hibah.

Bab IV penutup merupakan akhir dari penulisan tesis ini, yang berisi suatu kesimpulan dari pembahasan dari bab-bab sebelumnya, serta penyampaian saran-saran yang bermanfaat sebagai pemecahan atas masalah dalam tesis ini.