



SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI**

*THE LEGAL STRENGTH OF OWNERSHIP OF THE LAND RIGHTS
WITHOUT SELLING AND PURCHASING DEED*

SUKMA EDY PUTRI
NIM : 160710101074

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI**

*THE LEGAL STRENGTH OF LAND OWNERSHIP
NO ASSOCIATION OF SELLING BUY*

SUKMA EDY PUTRI
NIM : 160710101074

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

MOTTO

“Jadilah warga masyarakat yang sadar hukum dan cerdas hukum untuk menuju bangsa yang bermartabat ”.

(Najwa Shihab)*

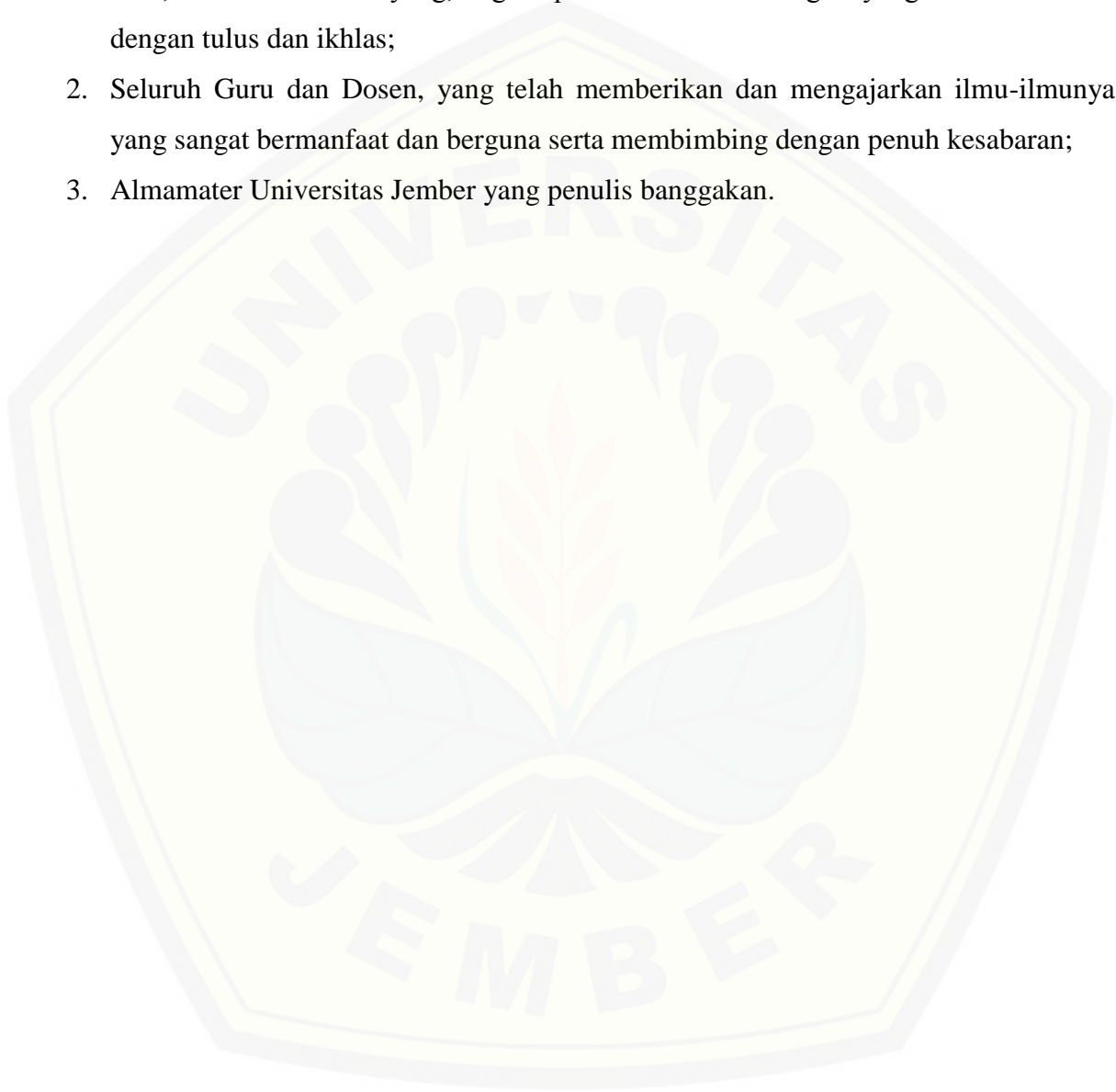


* Dikutip dari twitter Najwa Shihab : @najwashihab diakses tanggal 17 November 2019

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku Almarhum Ayah Edy Suwanto dan Ibu Mariyati atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus dan ikhlas;
2. Seluruh Guru dan Dosen, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Universitas Jember yang penulis banggakan.



PERSYARATAN GELAR

**KEKUATAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI**

*THE LEGAL STRENGTH OF LAND OWNERSHIP
NO ASSOCIATION OF SELLING BUY*

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember

SUKMA EDY PUTRI
NIM : 160710101074

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

**PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 16 DESEMBER 2019**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

IWAN RACHMAD S., S.H., M.H.
NIP : 197004101998021001

Dosen Pembantu Anggota,

NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP : 198707132014042001

PENGESAHAN

**KEKUATAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI**

Oleh :

SUKMA EDY PUTRI
NIM : 160710101074

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

IWAN RACHMAD S., S.H., M.H.
NIP : 197004101998021001

NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP : 198707132014042001

Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI
Fakultas Hukum Universitas Jember
Pejabat Dekan,

Dr. MOH. ALI S.H., M.H.
NIP : 197210142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 08
Bulan : Januari
Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Jayus, S.H., M. Hum.
NIP : 195612061983031003

Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M.
NIP : 196011221989021001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. Iwan Rachmad S., S.H., M.H. : (.....)
NIP : 197004101998021001

2. Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. : (.....)
NIP : 198707132014042001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sukma Edy Putri
NIM : 160710101074

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli** ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 8 Januari 2020
Yang menyatakan,



SUKMA EDY PUTRI
NIM : 160710101074

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis ucapkan atas Kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa dan Pengasih Lagi Maha Penyayang yang senantiasa melimpahkan berkat dan kasih-Nya dan tidak pernah meninggalkanku, karena berkat dan kasih-Nya terus mengalir sepanjang hari serta membuat semua indah pada waktunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan ini, antara lain :

1. Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing utama skripsi yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasehat, serta bimbingan selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau ;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing anggota pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan masukan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan ;
3. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Ibu Dr. Dyah Octorina, S.H., M.Hum, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Bapak Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Totok Sudaryanto S.H., M.H selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember
7. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulisan selama di Fakultas Hukum;
8. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan untuk bekal hidupku ;

9. Orang tuaku yang sangat saya sayangi, Ibu Mariyati dan Alm. Ayah Edy Suwarto yang telah menjadi faktor utama untuk penulis meraih kesuksesan, beserta Kakak Lyon Edy Putra yang telah membiayai hidup penulis setelah Ayah meninggal serta memberi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini ;
10. A. Firman Kurniawan, S.Pd., terima kasih telah menjadi alasan terbesar penulis menyelesaikan skripsi ini, membantu membiayai hidup serta telah memberikan support dan semangat;
11. Keluarga Besar penulis, Kakek, Nenek, Om, Tante, Budhe, Pakdhe serta Sepupu yang telah mendoakan dan memberi support ;
12. Sahabat- sahabat di Universitas Jember, Dea Ammaliyatul Layli, Nadine Mawar, Balqiest Putri Sasongko, Restri Ismi Wardhani, Ardo Makkah Putra, Wisnu Farismansyah, Adhitya Candra Ridhani, Aditya Chandra Muliawan, Ani Andri, Monik Aisyah, Iin Sulis, Andhika Maulana, Soeharto.
13. Sahabat Kos Nias A2, Eka Nur, Yasmin Putri, Intan Syah, Tyas Putri yang telah membantu dan memberi semangat selama ini;
14. Sahabat Ipa 3, Raras, Yuwanita, Fajar, Sari, Krisna, Andrev, Rizky, Icak, Ardi, Jamen, Maruf yang telah memberi semangat dan telah menemani masa muda penulis;
15. Sahabat Benjeng, Ruroh, Zia Fauzia, Ayu, Widya, Novi, Ika yang telah memberi semangat selama ini;
16. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Sangat disadari bahwa pada skripsi ini, masih banyak ditemukan kekurangan dan kelemahan akibat keterbatasan kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, perlu adanya kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 8 Januari 2020

Penulis

RINGKASAN

Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Pengertian jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang secara sukarela. Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah dalam praktek disebut jual beli tanah, secara yuridis adalah hak atas tanah bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPdata melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama lamanya yang bersifat tunai, dan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan (PPAT), khususnya masyarakat di pedesaan yang masih awam akan hukum. Pelaksanaan jual beli tanah di pedesaan pada umumnya masih banyak dilakukan dengan surat jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan dihadapan Kepala Desa. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah bukti jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli tanah dapat dipergunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah ? dan (2) Bagaimanakah kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli ?. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil pembahasan diperoleh hasil bahwa, Alat bukti yang diakui keabsahan hukumnya adalah akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh dan dihadapan oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sedangkan alat bukti pembayaran melalui kwitansi atau surat keterangan kepala desa merupakan alat bukti yang kekuatan pembuktiannya dikategorikan sebagai akta di bawah tangan. Perbuatan hukum jual beli tanah hanya dengan bukti surat keterangan kepala desa atau kwitansi sebagai akta di bawah tangan, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT. Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut. Kekuatan pembuktian alat bukti surat keterangan dari kepala desa dalam jual beli tanah merupakan bukti-bukti tertulis atas suatu transaksi dalam jual beli. Surat keterangan dari kepala desa merupakan alat bukti di bawah tangan, yang pembuktiannya hanya bersifat formil saja, tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materil.

Berdasarkan hal tersebut, dapat dikemukakan saran sebagai berikut : Hendaknya masyarakat dapat menyadari akan arti penting prosedur jual beli hak atas tanah, sebagai bukti yang kuat apabila terjadi sengketa sebagaimana contoh kasus. Prosedur jual beli dalam hal ini harus dilaksanakan di pejabat yang berwenang. pemerintah dapat melakukan sosialisasi terhadap prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah, sebab pada kenyataannya khususnya pada masyarakat di pedesaan prosedur jual beli tanah yang banyak terjadi adalah dengan cara di bawah tangan, sehingga merugikan pembeli di kemudian hari jika timbul persengketaan. Perlu pembinaan dan sosialisasi secara terpadu dan terus menerus tentang pendaftaran tanah khususnya prosedur pelaksanaan jual beli tanah kepada masyarakat khususnya Kepala Desa beserta perangkatnya oleh Kantor Badan Pertanahan dan Kantor Kecamatan untuk terciptanya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat dan meningkatkan pemahaman Kepala Desa dan perangkatnya tentang Hukum Pertanahan Nasional.

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN SAMPUL DEPAN	I
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Metode Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Kekuatan Hukum	11
2.1.1 Pengertian Kekuatan Hukum	11
2.1.2 Tujuan Adanya Kekuatan Hukum	12
2.2 Hak Atas Tanah	13
2.2.1 Pengertian dan Kepemilikan Hak Atas Tanah	13
2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960	15
2.3 Jual Beli Hak Atas Tanah	18
2.3.1 Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah	18
2.3.2 Syarat Sahnya Jual Beli	22

2.4	Pembuktian dan Alat Bukti	24
2.4.1	Pengertian Pembuktian	24
2.4.2	Pengertian Alat Bukti	25
2.5	Akta Jual Beli	27
2.5.1	Pengertian Akta Secara Umum	27
2.5.2	Fungsi Akta.....	28
2.5.3	Pengertian dan Fungsi Akta Dalam Jual Beli Tanah	29
BAB III	PEMBAHASAN	31
3.1	Keabsahan Bukti Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Tanah	31
3.2	Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli	38
BAB IV	PENUTUP	62
4.1	Kesimpulan	62
4.2	Saran	63
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keberadaan tanah pada dasarnya sangat penting dan erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya untuk mati-pun ia memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhasrat terhadap tanah senantiasa bertambah banyak. Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.¹ Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.

Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.² Sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam hal apa istilah tersebut digunakan.

Boedi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa :

Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA

¹ G.Kartasapoetra, *Hukum Tanah*, Jakarta : PT Rineka Cipta, 1991, hlm.1

² *Ibid*, hlm.1

sebagaimana dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara 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 hukum.³

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam masyarakat.

Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Pengertian jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang secara sukarela. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah dalam praktek disebut jual beli tanah, secara yuridis adalah hak atas tanah bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.⁴

Semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti disebutkan dalam Pasal 1457 KUH Perdata melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama lamanya yang bersifat tunai, dan kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2008, hlm.18

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media Group, 2010, hlm 358

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disebut dengan (PPAT) sebagaimana yang tersirat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :⁵

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta 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.

Jadi Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Supriadi, akta autentik yang di buat oleh PPAT merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepentingan hukum, baik pada pada tingkat nasional, regional. Melalui akta autentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.⁶

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan (PPAT), khususnya masyarakat di pedesaan yang masih awam akan hukum. Pelaksanaan jual beli tanah di pedesaan pada umumnya masih banyak dilakukan dengan surat jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan dihadapan Kepala Desa. Sedangkan transaksi jual beli tanah dengan

⁵ *Ibid*, hlm 358

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, hlm.170

akta PPAT masih jarang dilakukan oleh masyarakat. Peran Kepala Desa dalam jual beli tanah dalam prakteknya adalah selaku saksi, mencatat peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut dalam buku tanah desa, membuat surat keterangan waris dan memungut biaya atas setiap transaksi jual beli tanah.

Dalam kehidupan sehari-hari begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, selalu ada dimana-mana dimuka bumi dan secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan dikarenakan luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya terus bertambah. Salah satu sengketa tanah adalah jual beli yang dilakukan dibawah tangan tanpa adanya akta jual beli sebagai akta otentik.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertipikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian atau sengketa. Jual beli tanah merupakan proses peralihan hak atas tanah yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan diatur dalam hukum adat, dengan prinsip “terang” dan “tunai.” Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum berwenang. Tunai artinya tanah dibayarkan secara tunai. Apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli tanah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalam masyarakat sejauh ini jual beli di bawah tangan masih sering dilakukan salah satunya dengan alat bukti surat keterangan jual beli tanah yang dibuat oleh kepala desa, kuitansi, dan lain sebagainya sebagai bukti telah dilakukannya jual beli atas tanah. Oleh karenanya penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian yang berjudul **“Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1) Apakah bukti jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli tanah dapat dipergunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah ?
- 2) Bagaimanakah kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penyusunan skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan, yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami keabsahan bukti jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli tanah dapat dipergunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.
2. Mengetahui dan memahami kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli.

1.4 Metode Penelitian

Dalam rangka menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan

analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sebaliknya penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.⁷ Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.⁸ Berikut beberapa metode penelitian yang dipergunakan :

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁹

1.4.2 Pendekatan Masalah

Dalam suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yaitu : (1) pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), (2) pendekatan konseptual (*conceptual approach*), (3) pendekatan historis (*historical*

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Rinneka Cipta, 1998), hlm.10

⁸ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing, 2006, hlm.294

⁹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm.194

approach), (4) pendekatan kasus (*case approach*), dan (5) pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Dengan pendekatan tersebut, didapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian skripsi ini meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang diuraikan sebagai berikut :

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi ¹⁰

2. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Merupakan suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. ¹¹

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

¹⁰ *Ibid*, hlm.93

¹¹ *Ibid*, hlm.138

- b) HIR dan RBg.
- c) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.¹² Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan

¹² Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm.165

permasalahan yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹³

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu,

¹³ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hl.17m1

langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kekuatan Hukum

2.1.1 Pengertian Kekuatan Hukum

Ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “*Negara Indonesia adalah negara hukum*”, artinya adalah penyelenggaraan Negara di segala bidang harus didasarkan pada aturan hukum yang adil dan pasti sehingga tidak didasarkan pada kepentingan ekonomi semata. Dalam hal ini setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum dan setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Selanjutnya dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, artinya pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara harus berdasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan hukum.

Menurut R. Soeroso, hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melanggar serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.¹⁴ Menurut E. Utrecht bahwa untuk memberikan definisi tentang hukum yang lengkap memang sulit namun menurut Utrecht perlu adanya suatu pedoman untuk dipakai pedoman/pegangan tentang apakah hukum itu. Pedoman yang dimaksud Utrecht, untuk dipakai sebagai pegangan adalah : “hukum adalah himpunan petunjuk-petunjuk hidup tata tertib suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan”.¹⁵

¹⁴ <http://www.prakoso.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum.html>, diakses tanggal 1 September 2019

¹⁵ R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Persada, 1999, hlm.9

Dalam pengertian secara luas keadaan yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau penerimaan secara umum, atau pengakuan sosial, misalnya penerimaan atas seseorang kelompok, atau perilaku yang dianggap sesuai dengan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Keabsahan merupakan pokok bahasan yang sangat penting untuk menilai status suatu pemerintah atau kekuasaan suatu pemerintahan atau kekuasaan dianggap absah kalau terdapat kepercayaan umum bahwa kekuasaan tersebut sejalan atau sesuai dengan aturan-aturan yang telah diterima, artinya hadirnya kekuasaan tersebut didasarkan atas sesuatu yang diterima secara umum sebagai dasar pembenaran.¹⁶ Sedangkan menurut kamus hukum absah artinya berlaku menurut peraturan atau undang-undang yang ada.¹⁷ Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat penulis kemukakan bahwa kekuatan hukum adalah sesuatu kondisi atau keadaan mengikatnya secara kuat suatu hukum pada suatu peristiwa atau hubungan hukum yang diakui secara hukum.

2.1.2 Tujuan Adanya Kekuatan Hukum

Menurut Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers Teori kepastian hukum adalah : hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.¹⁸

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian penting, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang

¹⁶<http://www.kamus-bahasa-indonesia-pengertian/keabsahan.html> diakses pada tanggal 1 September 2019

¹⁷ Sudarsono, *Kamus hukum*, Jakarta : Asdi Mahasatya, 2007, hlm.10

¹⁸Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hlm.163

boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu tersebut.¹⁹

Tujuan utama dari hukum itu ada ialah kepastian hukum, keadilan bagi sebagian besar masyarakat, dan yang terakhir memberi manfaat bagi masyarakat itu sendiri. Hukum diciptakan bukan untuk memperburuk keadaan, melainkan memberikan ketiga poin dari tujuan hukum di atas. Hukum perjanjian mengenal adanya asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah dan Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam hukum, seseorang yang mempunyai hak milik atas sesuatu benda diijinkan kepadanya untuk menikmati hasil dari benda miliknya itu. Benda tersebut dapat dijual, digadaikan atau diperbuat apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan. Ijin atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum itu disebut dengan “hak” atau “wewenang”. Hak dan wewenang dalam bahasa Latin disebut dengan “*ius*” atau dalam bahasa Belanda “*recht*” atau “*droit*” dalam bahasa Prancis. Untuk membedakan hak dan hukum dalam bahasa Belanda dipergunakan istilah “*subjective recht*” untuk hak dan “*objective recht*” untuk hukum atau peraturan-peraturan yang menimbulkan hak bagi seseorang.²⁰ Dalam kaitannya dengan hak tersebut, salah satu bentuk hak dalam masyarakat adalah adanya hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menyebutkan bahwa atas dasar menguasai dari negara sebagaimana

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2016, hlm 158.

²⁰ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Balai Pustaka, 1989, hlm.120

dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Jadi, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah). Terkait demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.²¹ Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2). Terkait hal tersebut, Eddy Ruchiyat menyatakan pendapatnya terkait hak atas tanah, bahwa :

Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk. Terkait demikian, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, masyarakat kesemuanya mempunyai kedudukan yang seimbang mengingat sifat penggunaan tanah kan juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan; sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut disebut sebagai milik bangsa.²²

Pada saat diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut, dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 UUPA.²³ Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta

²¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Surabaya : Arkola, 2002, hlm.54

²² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni, 2004, hlm.18

²³ Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2

wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah.

Kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain.

2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Pokok Agraria

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur bahwa atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, meliputi :

1) Hak milik

Hak Milik, dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah : Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan. Kartini Kartono

menyebutkan bahwa : ²⁴ hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut.

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa : Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar ; Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar ; dan Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : ²⁵ Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perseorangan Warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang Hak Guna Usaha.

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan, Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

²⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm.30

²⁵ *Ibid*, hlm.149

disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a) Warga Negara Indonesia; dan
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kartini Kartono menyebutkan bahwa : Pemilik Hak Guna Bangunan adalah berbeda dengan pemegang hak milik atas atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah atas bangunan yang didirikan.²⁶

4) Hak Pakai

Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan tentang hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :²⁷ hak pakai atas hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka kepentingan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut.

5) Hak sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :²⁸ dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

²⁶ *Ibid*, hlm.189

²⁷ *Ibid*, hlm.245

²⁸ *Ibid*, hlm.261

6) Hak membuka tanah dan Hak memungut-hasil-hutan

Hak membuka tanah dan hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Dengan pembukaan tanah saja, bukan berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut haruslah ia benar-benar usahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :²⁹ Begitu juga dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata

7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak tersebut di atas termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan hak kebendaan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang lain.

2.3 Jual Beli Hak Atas Tanah

2.3.1 Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah di perjanjikan.³⁰ Menurut ketentuan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lain si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

²⁹ *Ibid*, hlm.289

³⁰Abdulkadir Muhamad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2014. Hlm.317

Pengertian Jual Beli tanah dalam Hukum Adat Menurut B.Terhaar Bzn 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.³¹ Dalam hukum adat, jual beli hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Desa yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. Kepala Desa ini juga bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dengan kata lain, bahwa dengan dilakukannya jual beli oleh Kepala Desa itu, jual beli dianggap “terang” sehingga masyarakat mengakuinya akan sahnya jual beli tersebut.

Berdasarkan pengertian hukum adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu Hak Atas Tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata”(kongkrit).

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa : Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar”. Berkaitan dengan hal tersebut Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa : “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”. Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUH Perdata

³¹ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung : P.T.Citra Aditya Bakti, 1994, hlm.108

tersebut, dapat dikemukakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria) merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari Undang Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Menurut kekuatan pembuktian lahir dimana sebuah akta autentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. Adapun untuk akta di bawah tangan, maka secara lahir akta sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.³²

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah, yaitu dari penjual kepada

³² Bangun Sugito, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Bina Insan Media, 2009, hlm 110

pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran hak mempunyai sifat terbuka.³³ Maka upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang kurang memenuhi syarat terang, agar dapat dilakukan pendaftaran tanah adalah dengan melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum.

Setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPdata. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.³⁴ Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.³⁵

Dalam pengertian tunai mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersama atau dilakukan secara serentak, yaitu : a) Pemindahan hak /pemindahan pengusaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak) dan b) Pembayaran harganya. Dengan dipenuhinya poin a dan b tersebut, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Apabila baru dibayar sebagian sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

³³ *Ibid*, hlm.108

³⁴ Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro, 2009, hlm.31

³⁵ *Ibid*, hlm31

Persiapan jual beli tanah Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu: ³⁶ 1) jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya, 2) jika tanahnya bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala Desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya.

2.3.2 Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.³⁷ Syarat materil dalam pelaksanaan jual beli tanah, adalah :

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan ;
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan ;
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan menurut hukum;
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.³⁸

Pada proses transaksi jual beli tanah, dikenal adanya 2 (dua) istilah, yaitu PPJB dan AJB. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan

³⁶ Made Dwi Yoga Prasantha, *Kepastian Hukum Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwah Tangan*, Mataram, Universitas Mataram, 2013, hlm.13

³⁷ Kurnia Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena, 2013, hlm 59

³⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2009, hlm. 1

pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. Akta nonotentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notaris/PPAT. Karena sifatnya nonotentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan.

Dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB. Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syara-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik.

Persiapan jual beli tanah Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu: ³⁹

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya,
- 2) Jika tanahnya bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala Desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya.

³⁹ Made Dwi Yoga Prasantha, 2013, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwajah Tangan*, Mataram, Universitas Mataram, hlm.13

2.4 Pembuktian dan Alat Bukti

2.4.1 Pengertian Pembuktian

Dalam kehidupan sehari-hari kita sering mendengar tentang alat bukti dan pembuktian. Istilah seperti tersebut sering kita dengar dalam persidangan baik itu sidang pidana, perdata, tata usaha negara maupun dalam persidangan agama, jadi acara pembuktian menempati posisi yang sangat penting dari jalannya persidangan tersebut. Hakim dalam menjatuhkan putusan akan selalu berpedoman pada hasil suatu pembuktian yang dilakukan dalam persidangan. Tujuan hukum acara pidana adalah untuk menemukan kebenaran material. Mencari kebenaran material itu tidaklah mudah.

Pengertian Pembuktian menurut Kamus Hukum Indonesia yaitu: “perbuatan membuktikan”. Pengertian pembuktian menurut kamus hukum memiliki arti “proses atau perbuatan sebagai cara untuk membuktikan kebenaran sesuatu dalam sidang pengadilan”.⁴⁰ Pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti tersebut dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan, sesuai hukum acara yang berlaku. Hukum pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang sangat penting. Kita ketahui bahwa hukum acara atau hukum formal bertujuan hendak memelihara dan mempertahankan hukum material. Jadi secara formal hukum pembuktian itu mengatur cara bagaimana mengadakan pembuktian seperti terdapat di dalam RBg dan HIR. Sedangkan secara materil, hukum pembuktian itu mengatur dapat tidaknya diterima pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu di persidangan serta kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti tersebut. Dalam jawab menjawab di muka sidang pengadilan, pihak-pihak yang berperkara dapat mengemukakan peristiwa-peristiwa yang dapat dijadikan dasar untuk meneguhkan hak perdatanya ataupun untuk membantah hak perdata pihak lain. Peristiwa-peristiwa tersebut sudah tentu tidak cukup dikemukakan begitu saja, baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi, harus diiringi atau disertai bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Dengan kata lain, peristiwa-peristiwa itu harus disertai pembuktian secara yuridis.

⁴⁰ W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Hukum Indonesia*, Jakarta : Pustaka Ilmu, 2005, hlm.360

Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (*juridicto contentiosa*) maupun dalam perkaraperkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*juridicto voluntair*).⁴¹ Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka gugatannya tersebut akan dikabulkan.

2.4.2 Pengertian Alat Bukti

Alat bukti adalah segala sesuatu yang oleh Undang-undang ditetapkan dapat dipakai membuktikan sesuatu. Alat bukti disampaikan dalam persidangan pemeriksaan perkara dalam tahap pembuktian. Sebagaimana dikemukakan oleh Milton C. Jacobs⁴² mengatakan bahwa : *Evidence is the medium of proof, proof is the effect of evidence*. Adapaun Soedikno Mertokusumo⁴³, menyatakan bahwa : “apakah sesuatu itu merupakan alat bukti, tidak tergantung apakah sesuatu itu terjadi/diajukan dalam persidangan, tetapi ditentukan oleh sifatnya dan tidak ditetapkan oleh kenyataan apakah sesuatu itu diajukan atau tidak di persidangan. Jadi, alat bukti itu adalah sesuatu yang sebelum diajukan ke persidangan, memang sudah berfungsi sebagai alat bukti.”

Alat bukti memiliki pengertian bahwa alat-alat bukti (yang sah) adalah alat-alat yang ada hubungannya dengan suatu peristiwa, dimana alat-alat tersebut dapat digunakan sebagai bahan pembuktian, guna menimbulkan keyakinan bagi hakim, atas kebenaran adanya suatu peristiwa hukum.

⁴¹ Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1996, hlm.3

⁴² Wahyu Muljono, *Teori dan Praktek Peradilan Perdata Di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm 105

⁴³ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm.73

2.4.3 Macam-Macam Alat Bukti

Macam alat bukti menurut Pasal 1866 KUH Perdata, antara lain, sebagai berikut :

- 1) Bukti tertulis;
- 2) Bukti saksi;
- 3) Persangkaan;
- 4) Pengakuan;
- 5) Sumpah;

Semuanya tunduk pada aturan-aturan yang tercantum dalam bab-bab berikut. Lebih lanjut menurut J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastro Pranoto⁴⁴ membuat definisi satu persatu dari alat bukti yaitu :

- 1) Alat Bukti Tertulis

Yang dimaksud dengan tulisan adalah segala sesuatu yang membuat tanda-tanda yang dapat diartikan yang mengandung isi suatu pikiran. Alat bukti tulisan yang terkenal ialah akta autentik dan akta dibawah tangan.

- 2) Alat Bukti Saksi

Setiap orang, jika diperlukan pengadilan, wajib jadi saksi untuk diminta keterangannya.

- 3) Alat Bukti Sangkaan

Yaitu kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari peristiwa yang sudah terbukti. Cara ini disebut pula “bukti tidak langsung”.

- 4) Alat Bukti Pengakuan

Pengakuan adalah pernyataan sepihak dari salah satu pihak dalam proses, yang membenarkan keterangan pihak lawan baik sebagian maupun seluruhnya.

- 5) Alat Bukti Sumpah

Sumpah ada 2 (dua) macam :

- a) Sumpah *decisooir* yaitu sumpah yang dimintakan oleh pihak satu kepada pihak lain atas nama tergantung keputusan perkara.

⁴⁴ J.T.C Simorangkir, *Pelajaran Hukum Indonesia*, (Jakarta: Gunung Agung, 1957), hlm. 169-170

- b) Sumpah *suplietoir* yaitu sumpah yang diminta oleh hakim kepada salah satu pihak untuk menambah alat bukti lainnya (tidak bersifat menentukan).

2.5 Akta Jual Beli

2.5.1 Pengertian Akta Secara Umum

Sebelum menguraikan lebih lanjut tentang fungsi akta jual beli tanah kiranya terlebih dahulu kita ketahui tentang pengertian akta terlebih dahulu, sehingga mempermudah mengerti fungsi akta jual beli.

Istilah akta dalam bahasa belanda disebut “*acte*” dan dalam bahasa inggris disebut “*act*”. Menurut S.J.fockema andreane dalam bukunya “*rechtgelewerd handwoorddenboek*” kata akta itu berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti Tjitro sudibyo dalam bukunya kamus hukum, bahwa akta merupakan bentuk jamak dari “*actum*” yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan. A. pitlo mengartikan akta sebagai berikut surat surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁴⁵

Menurut sistem HIR dan RBg hakim terikat dengan alat-alat bukti sah yang diatur oleh undang-undang.dasar hukum akta/ surat diatur dalam pasal 165, 167 HIR, Stb Nomor 29 Tahun 1867. Pasal 285-305 RBG, surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan untuk menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti. Dan dalam BW juga diatur tentang permulaan bukti tertulis Pasal 1902 ayat 2 BW yang berbunyi: dalam segala hal dimana oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan-tulisan namun itu jika ada suatu permulaan pembuktian dengan tulisan diperkenankanlah pembuktian dengan saksi-saksi, kecuali apabila tiap pembuktian lain dikecualikan selain dengan tulisan yang dinamakan permulaan pembuktian dengan tulisan ialah aturan tertulis. Menurut Pasal 1874 KUHPerdara, akta adalah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti suatu peristiwa, dan ditandatangani.

⁴⁵ Saifudin, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Jakarta, Bintang Persindo, 2007, hlm.2

Dengan demikian unsur-unsur penting untuk suatu akta, ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan pendatanganan tertulis. Akta dalam arti luas adalah perbuatan hukum (*rechtshandeling*). Akta dapat dibedakan antara akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Sedangkan dibawah tangan adalah akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak yang lain yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atau akta dibawah tangan adalah sah menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, dimana menerangkan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan diri.⁴⁶

2.5.2 Fungsi Akta

Fungsi akta ini ada dua macam fungsi , yaitu fungsi formiil (*formalitas causa*) dan fungsi materiil (*probationis causa*) Fungsi formal, yaitu adanya akta merupakan syarat sah suatu perbuatan hukum misalnya: pasal 1767 BW tentang perjanjian hutang piutang dengan bunga. Fungsi materiil, yaitu fungsi akta sebagai alat bukti, meskipun bukan syarat syahnya suatu perbuatan hukum.⁴⁷ Pada hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta itu selalu dapat dibedakan atas 3 (tiga) macam, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahir ;

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, maksudnya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya. Akta otentik mempunyai kekuatan lahir sesuai dengan asas akta publica probant seseipsa yang berarti bahwa suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bila syarat-syarat formal diragukan kebenarannya oleh pihak lawan, dia dapat meminta kepada pengadilan untuk meneliti kata tersebut berdasarkan bukti-bukti yang telah ditemukan oleh pihak lawan. Kemudian majlis hakim memutuskan apakah akta otentik itu boleh digunakan sebagai bukti atau tidak dalam perkara.

⁴⁶ Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro, hlm.46

⁴⁷ Ibid, hal.3

2. Kekuatan pembuktian formiil ;
Kekuatan pembuktian formiil ini berarti bahwa apa yang disebutkan didalam suatu akta itu memang benar apa yang diterangkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Artinya pejabat dan pihak-pihak yang berkepentingan menerangkan dan melakukan seperti disebutkan dalam akta dan benar demikian adanya. Jadi formalitas yang ditentukan undang-undang benar-benar dipenuhi, namun suatu ketika mungkin juga ada pihak yang meragukan kebenarannya bila akta itu dijadikan bukti dalam perkara misalnya saja dalam akta otentik dikatakan bahwa penyerahan barang dilakukan dirumah dalam keadaan baik, padahal sebenarnya bukan diserahkan dirumah melainkan disuatu tempat lain dan dalam keadaan baik padahal sebenarnya bukan diserahkan dirumah melainkan ditempat lain dan dalam keadaan baik, ketika dibawa kerumah terjadi kerusakan,dalam akta otentik pejabat menerangkan bahwa barang diserahkan dirumah dalam keadaan baik, keterangan hanya bersifat formilitas belaka, keadaan demikian perlu dipertimbangkan oleh majelis hakim apakah akta itu dapat dijadikan bukti atau tidak.
3. Kekuatan pembuktian materiil ;
Kekuatan pembuktian materiil berarti bahwa apa yang dimuat dalam akta itu memang benar dan memang sungguh-sungguh terjadi antara para pihak (jadi tidak hanya diucapkan saja oleh para pihak,tapi juga memang sungguh-sungguh terjadi). Bila ada yang meragukan kebenaran isi akta ini dia dapat meminta kepada hakim agar akta yang diragukan kebenaran isinya itu diteliti kebenarannya, bila ternyata benar akta itu palsu maka majelis hakim memerintahkan agar akta dikirim kekejaksaan untuk dituntun perkara pidana sedangkan perkara perdatanya ditunda sampai selesai perkara pidana. Insiden dalam pembuktian akta otentik seperti ini dapat terjadi, baik atas inisiatif pihak yang bersangkutan maupun dari pihak majelis hakim.⁴⁸

2.5.3 Pengertian dan Fungsi Akta Dalam Jual Beli Tanah

Fungsi Akte Jual Beli (AJB) merupakan bukti autentik secara hukum bahwa pembeli telah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas.Tetapi tidak hanya itu, AJB berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru.Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, AJB harus turut disertakan. Pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menanyakan AJB yang disyaratkan dalam pendaftaran. Dua pihak seperti pada umumnya surat perjanjian, AJB membutuhkan adanya dua pihak yang terkait, yaitu pembeli

⁴⁸ Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika 1996, hlm.9

dan penjual. Tetapi tidak semua orang bisa berwenang untuk berfungsi sebagai penjual dan pembeli. Jika salah satu pihak merupakan orang yang tidak berwenang, maka AJB batal demi hukum.⁴⁹



⁴⁹<http://contoh-surat-jual-beli-tanah-surat.html/> diakses tanggal 30 Agustus 2019

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Alat bukti yang diakui keabsahan hukumnya adalah akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Sedangkan alat bukti pembayaran melalui kwitansi atau surat keterangan kepala desa merupakan alat bukti yang kekuatan pembuktiannya dikategorikan sebagai akta di bawah tangan. Perbuatan hukum jual beli tanah hanya dengan bukti surat keterangan kepala desa atau kwitansi sebagai akta di bawah tangan, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT. Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian alat bukti surat keterangan dari kepala desa dalam jual beli tanah merupakan bukti-bukti tertulis atas suatu transaksi dalam jual beli. Surat keterangan dari kepala desa merupakan alat bukti dibawah tangan, yang pembuktiannya hanya bersifat formil saja, tidak sempurna seperti akta otentik yang pembuktiannya bersifat formil dan materiil.

4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Hendaknya masyarakat dapat menyadari akan arti penting prosedur jual beli hak atas tanah, sebagai bukti yang kuat apabila terjadi sengketa sebagaimana contoh kasus. Prosedur jual beli dalam hal ini harus dilaksanakan di pejabat yang berwenang.
2. Hendaknya pemerintah dapat melakukan sosialisasi terhadap prosedur pelaksanaan jual beli hak atas tanah, sebab pada kenyataannya khususnya pada masyarakat di pedesaan prosedur jual beli tanah yang banyak terjadi adalah dengan cara di bawah tangan, sehingga merugikan pembeli di kemudian hari jika timbul persengketaan.
3. Perlu pembinaan dan sosialisasi secara terpadu dan terus menerus tentang pendaftaran tanah khususnya prosedur pelaksanaan jual beli tanah kepada masyarakat khususnya Kepala Desa beserta perangkatnya oleh Kantor Badan Pertanahan dan Kantor Kecamatan untuk terciptanya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat dan meningkatkan pemahaman Kepala Desa dan perangkatnya tentang Hukum Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Literatur :

- Adrian Sutedi, 2013, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- A.P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju
- Ardiwilaga, 1992, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Masa Baru
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan
- Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni
- G.Kartasapoetra, 1991, *Hukum Tanah*, Jakarta : PT Rineka Cipta
- H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni.
- Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung : P.T.Citra Aditya Bakti
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju.
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah Surabaya* : Arkola.
- Imam Prayoga Suryohadibroto dan Djoko Prakoso, 1987, *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*, Jakarta, P.T.Bina Aksara
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana
- Kurnia Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena

- Liberty Pandiangan, *Pemahaman Praktis Undang Undang Perpajakan Indonesia*, Jakarta, 2002
- Made Dwi Yoga Prasantha, 2013, *Kepastian Hukum Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwah Tangan*, Mataram, Universitas Mataram
- Mardiasmo, *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002
- Munawir, Slamet. *Perpajakan*. Yogyakarta : Penerbit BPFE, 1990
- M. Ali Boediarto, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta: Swa Justitia
- M. Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermedia
- Peter Mahmud Marzuki. 2016, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama.
- Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Yogyakarta : Buku Pintar
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Rinneka Cipta.
- Saifudin, 2007, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Jakarta, Bintang Persindo
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1996, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM.
- Soerjono Soekanto. 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- , 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika
- Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group

B. Peraturan Perundangan :

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

C. Jurnal :

Nurul Khoiriyah, 2009, *Pembuktian dalam Hukum Tanah dan Jual Beli hak atas tanah*, Jurnal Hukum, Universitas Brawijaya, Malang

