

BAB I

KEKUATAN HUKUM KUITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI PEMBAYARAN DALAM PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KABUPATEN ROTE NDAO

1. Latar Belakang Masalah

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa “*Atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...*” Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah *permukaan bumi*.¹

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

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 2004. h. 18

dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.²

Tanah tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa “*Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia. Selanjutnya pemerintah mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pertanahan yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih populer dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA lahir pada tanggal 24 September 1960. UUPA diterbitkan dengan tujuan untuk memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negaranya.

Diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, maka sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan

²Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1.

pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.³Dikatakan tonggak yang sangat penting karena semenjak lahirnya UUPA maka berakhirilah masadualisme hukum mengenai pertanahan yang berlaku di Indonesia yaitu hukum Adat dan hukum Barat. Dualisme hukum pertanahan yang terjadi di Indonesia pada saat itu terjadi karena sebagai akibat dari penjajahan Belanda yang berlangsung ratusan tahun lamanya sehingga menyebabkan dikenalnya 2 (dua) macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak adat dan tanah-tanah dengan hak barat.

Sistem hukum yang bersifat feodal dan kolonial pada masa dualisme tersebut berdampak pada perbedaan perlakuan terhadap kedua macam tanah tersebut. Terhadap tanah-tanah dengan hak barat dimana pada umumnya dimiliki oleh golongan Eropa atau yang dipersamakan memperoleh jaminan yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut, sedangkan terhadap tanah-tanah dengan hak adat diatur berdasarkan hukum adat dan tidak diberikan jaminan maupun kepastian hukum atas hak tersebut dikarenakan tidak dilakukan pendaftaran pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak. Oleh sebab itu, dengan berlakunya UUPA maka hak-hak atas tanah yang berlaku pada waktu itu baik yang dahulu diatur dalam Hukum Adat maupun Hukum Barat, dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA.

³Boedi Harsono, *op. cit.*, h. 1.

Sebagaimana dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa “UUPA menciptakan hukum agraria nasional berstruktur tunggal yang seperti dinyatakan dalam bagian “berpendapat” serta penjelasan umum UUPA berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya sebagian terbesar rakyat Indonesia.”⁴ Hal ini berarti bahwa terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah. Dengan terciptanya unifikasi di bidang pertanahan di negara Indonesia maka memberikan arti yang baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*Privaatrecht*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam Buku ke III tentang Perikatan pada Bab Kelima memberikan konsep tentang jual beli. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata “jual beli adalah suatu

⁴*Ibid*, h. 3.

persetujuan, denganmana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan,dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dilihat darirumusan tentang jual beli tersebut, proses jual beli melibatkan dua subyek hukum,yakni penjual dan pembeli. Penjual selaku pihak yang menyerahkan barang danpembeli selaku pihak yang membayar dan menerima barang. Pada unsursebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerimabarang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui bersama. Dengandemikian masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli dituntut adanyapemenuhan hak dan kewajiban.⁵

Sejak berlakunya ketentuan UUPA, maka perbuatan hukum jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara dibawah tangan, melainkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT.

Secara historis ketentuan mengenai keharusan peralihan hak atas tanah olehpara pihak yang dibuktikan dengan akta PPAT pada awalnya bersumber dariUUPA yaitu dalam Pasal 19 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ayat tersebut menunjuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara

⁵J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, CetakanPertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, h. 46

Tahun 1961 Nomor 28; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 eksistensi atau keberadaan mengenai PPAT dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7.

Pasal 5 menyebutkan bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain; ayat (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Pasal 7 Ayat (1) “PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri; ayat (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara; ayat (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri”.

Selanjutnya masih dalam PP yang sama yaitu PP No. 24 Tahun 1997 bahwakeharusan peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah oleh para pihak dihadapan PPAT diuraikan dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi : “Peralihan

hak atas tanah atau 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”.

Menurut Pasal 1 angka (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Tugas pokok PPAT dalam hal ini adalah 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 seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 Ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998. Perbuatan hukum itu disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak GunaBangunan/hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Sebagaimana telah diuraikan diatas maka dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah (dalam hal ini jual beli), hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seseorang tanpa suatu akta yang dibuat oleh PPAT maka

mengakibatkan seseorang tersebut tidak akan memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah.

Dalam kehidupan masyarakat desa sering ditemukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan modal kepercayaan, sehingga akta jual beli bukan lagi menjadi hal yang penting. Dengan hanya berdasarkan kepercayaan tersebut dan kesepakatan para pihak maka transaksi jual beli hak atas tanah dapat dilakukan, dimana bukti bahwa kedua belah pihak telah terjadi pealihan hak milik atas tanah adalah dengan adanya kuitansi pembayaran yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan para saksi.

Sebagai contoh di desa Busalangga Timur, Kabupaten Rote Ndao terjadi banyak kasus peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat hanya menggunakan bukti kwitansi saja (gambar dilampirkan) dalam transaksi jual belinya. Sehingga dengan adanya transaksi yang dibuat oleh kedua belah pihak dianggap telah terjadi peralihan hak milik atas tanah yang awalnya dimiliki penjual menjadi milik pembeli. Hal inilah yang kemudian memprihatinkan, karena menurut ketentuan yang berlaku bahwa semua bentuk peralihan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan adanya akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Dalam Ketentuan tentang peralihan hak milik atas tanah dalam UUPA tertuang didalam pasal 26 ayat (1) , bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Namun aturan lebih rinci tentang tata cara peralihan

hak milik atas tanah diatur di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang ditegaskan bahwa, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan apa yang diuraikan di atas, maka penulis bermaksud untuk melakukan analisa dan penelitian dengan proposal tesis yang berjudul **“KEKUATAN HUKUM KUITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI PEMBAYARAN DALAM PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KABUPATEN ROTE NDAO”**.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, beberapa permasalahan pokok yang akan diteliti antara lain sebagai berikut :

- a. Kekuatan hukum kuitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat di desa Busalangga Timur Rote Ndao
- b. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan menggunakan kuitansi dalam jual beli tanpa adanya akta dari PPAT

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

3.1. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus memiliki tujuan yang jelas, sehingga dengan adanya tujuan tersebut dapat dicapai solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan seseorang. Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa kekuatan hukum kuitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat di desa Busalangga Timur Rote Ndao
2. Untuk menganalisa akibat hukum jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat hanya menggunakan kuitansi jual beli tanpa adanya akta dari PPAT.

3.2 Manfaat Penelitian

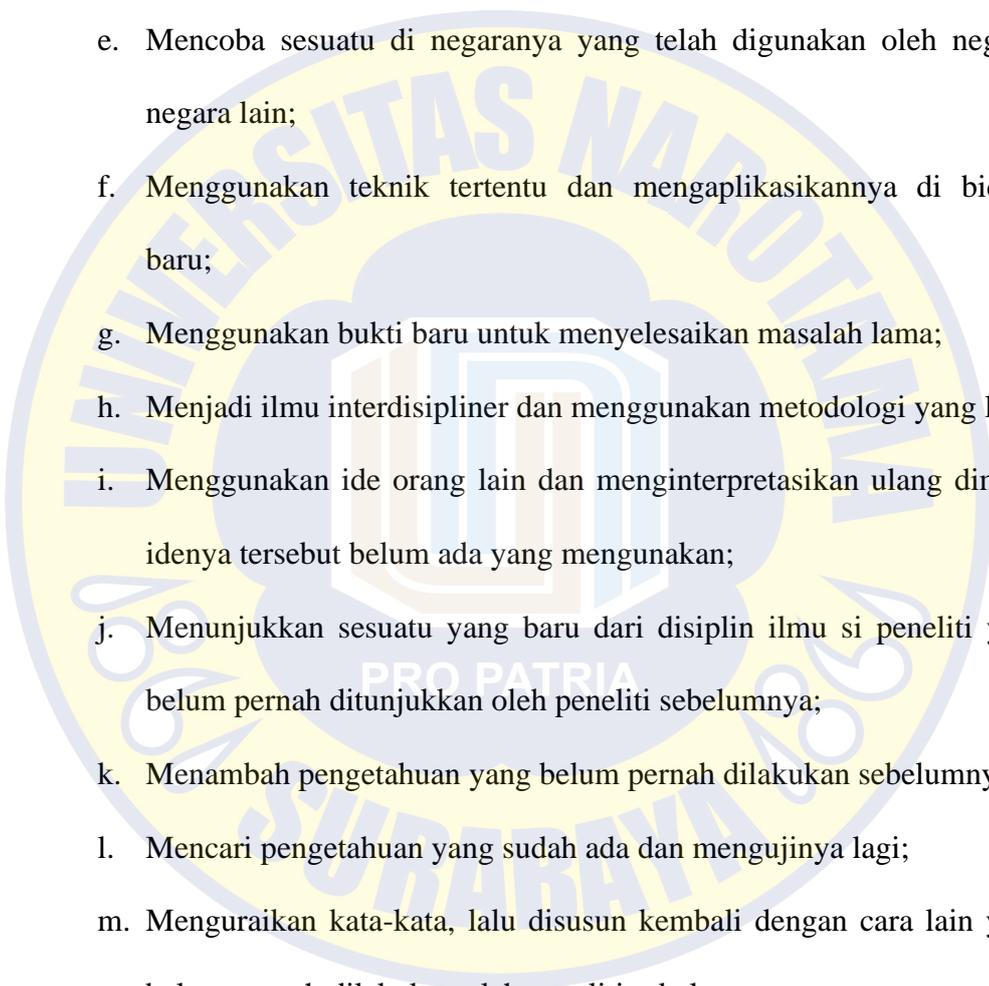
Nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini, antara lain :

- 3.2.1** Manfaat secara teoritis, untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum Kenotariatan pada umumnya, khususnya yang terkait dengan jual beli tanah dan pendaftaran tanah.
- 3.2.2** Manfaat secara praktis, guna mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis, sekaligus untuk mengetahui

kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh. Selain itu, juga untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan hasil penulisan diharapkan dapat membantu dan memberi masukan, serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti, sehingga tidak ada keraguan lagi mengenai aspek hukumnya, terutama hukum positif Indonesia dan berguna bagi para pihak yang terlibat pada masalah yang mirip atau sama. Diharapkan dapat juga bermanfaat bagi para Notaris (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat yang dipercaya oleh masyarakat dalam hal pembuatan akta, agar benar-benar memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Orisinalitas Penelitian

Peneliti mencari referensi-referensi penelitian dalam bentuk tesis yang membahas tentang keabsahan kwitansi sebagai alat pembayaran dalam proses jual beli hak atas tanah. Dari sekian banyak pencarian judul penelitian yang serupa, peneliti mencari alat ukur untuk mengukur orisinalitas penelitian guna menemukan perbedaan antara penelitian peneliti dan penelitian yang serupa tersebut..Peneliti menemukan beberapa judul yang serupa dan alat ukur yang dipakai oleh peneliti berasal dari Estelle Phillips. Berikut ini dikemukakan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran orisinalitas penelitian yang meliputi:

- 
- a. Menyampaikan sesuatu yang belum disampaikan sebelumnya;
 - b. Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
 - c. Membuat sintesa yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
 - d. Menggunakan materi yang sama namun diinterpretasikan ulang;
 - e. Mencoba sesuatu di negaranya yang telah digunakan oleh negara-negara lain;
 - f. Menggunakan teknik tertentu dan mengaplikasikannya di bidang baru;
 - g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
 - h. Menjadi ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang lain;
 - i. Menggunakan ide orang lain dan menginterpretasikan ulang dimana idenya tersebut belum ada yang menggunakan;
 - j. Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya;
 - k. Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
 - l. Mencari pengetahuan yang sudah ada dan mengujinya lagi;
 - m. Menguraikan kata-kata, lalu disusun kembali dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya;

Berdasarkan pendapat Estelle Phillips mengenai ukuran originalitas penelitan, maka peneliti akan menguraikan secara garis besar dari beberapa penelitan yang telah ada mengenai keabsahan kwitansi sebagai alat bukti pembayaran dalam proses jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Tesis Wahyu Wardhana,S.H yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dari Jual Beli Menurut Hukum Adat Di Kecamatan Selo Kabupaten Boyolali”, menganalisis tentang pelaksanaan pendaftaran tanah dari jual beli tanah menurut hukum adat pada masyarakat dikecamatan Selo kabupaten Boyolali dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang jual belinya dilakukan menurut hukum adat dan bagaimana cara penyelesaiannya.Bahwa pelaksanaan pendaftaran karena jual beli menurut hukum adat dikecamatan selo kabupaten Boyolali suda dapat dikatakan sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997,dan pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat kecamatan Selo Kabupaten Boyolali dilakukan menurut hukum adat yakni dibawah tangan yaitu jual beli dilakukan dihadapan kepala desa untuk kemudian dilakukan jual beli lagi dihadapan PPAT untuk mendapatkan sertifikat tanah,dan juga ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran perralihan hak atas tanah menurut hukun adat dikabupaten Boyolali diantaranya kurangnya peralatan teknis dan lokasi tanah yang diukur jauh didalam pedesaan (jauh dari kantor pertanahan).

Penelitian Wahyu Wardhana,S.H berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti,perbedaannya terletak pada masalah yang diangkat. Peneliti mengangkat masalah tentang kwitansi yang dijadikan alat bukti dalam peralihan hak atas tanah atas tanah yang belum bersertifikat dan data penelitian yang diambil adalah di provinsi NTT kabupaten Rote Ndao.Sedangkan penelitian Wahyu Wardhana tidak membahas secara khusus tentang kuitansi dan data daerah penelitiannya di Kabupaten Boyolali.Apabila dikaitkan dengan parameter

originalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Phillips diatas maka penelitian ini menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya.

Tesis Sumaryono yang berjudul “Jual Beli Tanah Yang Di Lakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),(Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt,G/2006/PN.Bks)”, menganalisis mengenai bagaimana status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT, khususnya dalam perkara: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks dan bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Bahwa status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dalam perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.Bks tetap sah berdasarkan kwitansi jual beli tertanggal 11 Desember 1995. Selain itu berdasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya). dan penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta putusan pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya. Dengan putusan pengadilan negeri tersebut, maka pihak

PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas tanah yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka putusan pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada penggugat untuk bertindak atas nama tergugat (penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

Penelitian Sumaryono berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti melakukan penelitian tentang kwitansi yang dijadikan alat bukti dalam peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sedangkan penelitian Sumaryono tidak membahas secara khusus tentang kwitansi, tetapi Cuma membahas tentang status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT, khususnya dalam perkara: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks. Apabila dikaitkan dengan parameter originalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Phillips diatas maka penelitian ini “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.

5. Tinjauan Pustaka

5.1. Konsep Tanah

Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa *Atas dasar hak menguasai dari Negara...ditetapkan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.*⁶

Selanjutnya penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) menegaskan bahwa : dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh seseorang.

Di lihat dari sisi Hukum Adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, 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, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan contoh : sebidang tanah yang dibakar, diatasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah

⁶Boedi Harsono, loc. cit.

tersebutakan muncul kembali tetap berujud tanah seperti semula kalaudibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembalisebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena Fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

- Merupakan tempat tinggal persekutuan tanah persekutuan
- Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindungpersekutuan dan roh para leluhur.⁷

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah adalah :

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- 2) Keadaan bumi yang diberi batas
- 3) Keadaan bumi di suatu tempat
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas,aspal).⁸

⁷Soerojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, MCML XXXII, 1982, h. 197

⁸Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, Edisi ke II Cetakan Ke tiga, 1994, h. 12

5.2.Konsep Jual beli

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 :

- 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.⁹
- 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.¹⁰
- 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.¹¹

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku

⁹Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, h. 108

¹⁰Ibid. h. 109

¹¹Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, h. 32

adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :

Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama .¹²

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya.¹³

Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayar tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.¹⁴

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 kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah

¹²Sahat HMT Sinaga, *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm. 18

¹³Hilman Hadikusuma, Op. Cit. h. 78

¹⁴Boedi Harsono, Op. Cit, h. 29

beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

5.3.Konsep Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan kwitansi jual beli, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan dengan kwitansi yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Kwitansi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.¹⁵

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud

¹⁵Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah*, Pasal 3.

untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

5.4. Konsep Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak

melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

6. Metode Penelitian

6.1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yaitu tipe penelitian hukum terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder terutama yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas.

6.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipergunakan dalam proposal penelitian ini adalah pendekatan secara *statute approach* dan *conceptual approach*¹⁷. *Statute approach* merupakan pendekatan yang mendasarkan pada penelitian perundang-undangan yang berlaku dan kaitannya dengan permasalahan yang

¹⁶Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah”, Pasal 37 ayat (1).

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, h. 137

dibahas, yaitu UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. *Conceptual approach* merupakan pendekatan yang dilakukan dengan penelaan teori yang relevan dengan permasalahan melalui buku, literatur dan pendapat para sarjana hukum yang berkomitmen dibidang tersebut. Tujuan pendekatan ini untuk menemukan dan menganalisa ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan prinsip-prinsip hukum serta aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan. Disamping itu penelitian ini juga menggunakan pendekatan studi kasus untuk menelaah kasus tertentu yang berkaitan dengan isu yang dihadapi telah menjadi putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

6.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

6.3.1 Bahan Hukum Primer yang sudah di inventarisir yakni :

1. Burgerlijk Wetboek
2. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

6.3.2 Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dalam hal ini bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum yang terkait dengan pembahasan tentang hibah..

6.4. Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan maupun aturan perundang-undangan diklasifikasikan berdasarkan pokok masalah dalam penelitian ini, sehingga disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

Bahan yang diperoleh melalui bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan penunjang lainnya diseleksi dan kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deduktif yakni menarik

kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan yang dihadapi.

7.Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini dibagi dalam 4 (empat) bab dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab, sebagai berikut :

Bab I merupakan Bab Pendahuluan, pada bab ini berisi uraian untuk mengawali seluruh rangkaian dan pembahasan tesis. Pada bab ini berisikan gambaran umum permasalahan yang dibahas diletakkan pada latar belakang permasalahan. Sedangkan permasalahannya diletakkan pada rumusan masalah, tujuan penelitian berisikan apa yang hendak dituju dalam penulisan tesis ini, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian berisi tentang pendekatan masalah, bahan hukum, prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum, sedangkan kerangka penyusunan tesis diletakkan pada pertanggung jawaban sistematika.

Bab II Penulis akan menganalisa kuitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam poses jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat di desa Busalangga Timur Rote Ndao. Bab ini akan menguraikan tentang kuitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam poses jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Bab III Penulis mencoba untuk menguraikan akibat hukum jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat hanya menggunakan kuitansi jual beli

tanpa adanya akta dari PPAT. Bab ini merupakan bahasan terhadap permasalahan yang kedua dalam tesis ini.

Bab IV Penutup yang merupakan akhir dari tesis, yang sesuai dengan judulnya, merupakan penutup rangkaian penulisan penelitian ini secara keseluruhan memuat kesimpulan dan saran sebagai solusi dari permasalahan yang menjadi objek penelitian.

