



Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tidak Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Improving Legal Recognition of Land Rights Transfer Without Deeds from Land Deed Officer

Deity Yuningsih¹, Ruliah², Siti Muslimah Suciati³, Sukring⁴, Endah Widyastuti⁵

1. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: deityhukum@uho.ac.id.
2. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: ruliahlaw@gmail.com.
3. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: sitimuslimahsuciati@gmail.com.
4. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: Sukring69kd@gmail.com.
5. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: endah.widyastuti@uho.ac.id.

ARTICLE INFO

Keywords:

Transfer of Land Rights;
Reasons for a right;
Recognition of Rights;
Certification

ABSTRACT

The transfer of land rights in Indonesia is still widely conducted orally and informally in agreements such as buying and selling, inheritance, exchange, and grants. This practice is heavily influenced by customary law transactions that are clear and immediate. However, the prevailing regulations require land rights to be transferred based on deeds from the Land Deed Officer, as stipulated in Government Regulation concerning Land Registration Number 24 of 1994. This research focuses on understanding and examining positive legal concepts in the form of regulations and finding legal solutions to enhance recognition of land rights that have not been based on deeds from the Land Deed Officer (PPAT). This qualitative research employs a legal approach based on provisions found in the Civil Code, Government Regulations related to Land Registration, and appropriate and credible jurisprudence. It also utilizes a conceptual approach by exploring relevant legal theories and doctrines and a case approach to court documents related to land dispute cases resulting from land rights transfer not based on Land Deed Officer Deed. The research findings indicate that although many land transfers are not based on deeds from Land Deed Officers, the recognition of acquired land rights is acknowledged as valid grounds supported by agreements, strengthened by witness testimonies, payment receipts, informal agreements, Land Management Permit Certificates, or similar documents stating land ownership. These can be recognized as supporting evidence in the certification process if documents are signed by village heads or district officials and endorsed by the local district government. Additionally, to improve legal compliance among communities, periodic socialization, and workshops for village heads or district officials are crucial for enhancing their comprehensive capacity to understand and serve their communities.

INFO ARTIKEL

Kata kunci:

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah di Indonesia masih banyak dilakukan secara lisan dan secara di bawah tangan dalam melakukan perjanjian jual beli,

*Peralihan Hak atas Tanah;
Alas Hak;
Pengakuan Hak;
Sertifikasi*

pewarisan, tukar menukar maupun hibah. Hal itu kental dipengaruhi transaksi dalam hukum adat yang bersifat terang dan tunai. Padahal Regulasi yang berlaku mengharuskan dalam proses peralihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan Akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 tahun 1994. Penelitian ini dilakukan dengan berfokus untuk mengetahui dan mengkaji konsep-konsep hukum positif berupa regulasi-regulasi dan menemukan solusi-solusi hukum untuk meningkatkan pengakuan hak atas tanah yang belum dilakukan berdasarkan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan bersandarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah terkait Pendaftaran Tanah, Yurisprudensi yang tepat dan kredibel. Di samping itu, menggunakan juga pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pendekatan konseptual untuk menelusuri teori dan doktrin-doktrin hukum terpercaya yang relevan, sedangkan pendekatan kasus untuk mengeksplorasi dokumen putusan-putusan hakim di pengadilan yang berhubungan peralihan hak atas tanah yang tidak berdasarkan akta pejabat Pembuat Akta Tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih banyak ditemukan praktik peralihan tanah tidak berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun demikian, masih dimungkinkan untuk dilakukan peningkatan pengakuan hak atas tanah sebagai alas hak yang sah bila didukung oleh bukti saksi, pengakuan, kuitansi tanda pembayaran, perjanjian peralihan di bawah tangan, Surat Keterangan Izin Pengelolaan tanah, atau surat sejenis yang menyatakan penguasaan tanah sepanjang dibuatkan dokumen yang ditandatangani kepala desa/lurah dan disahkan oleh pemerintah kecamatan setempat, sehingga menjadi dokumen penting dalam proses sertifikasi. Selain itu, untuk meningkatkan kepatuhan hukum masyarakat perlu dilakukan pula sosialisasi secara berkala dan terhadap kepala desa/lurah penting untuk dilakukan lokakarya dan pelatihan-pelatihan untuk peningkatan kapasitasnya yang komprehensif dalam memahami dan melayani masyarakat.

1. Pendahuluan

Di Indonesia, peralihan hak tanah kepada pemegang pihak lain sangat lazim terjadi, baik pada saat pemegang hak masih hidup, misalnya terjadi karena pemberian, tukar-menukar, atau jual beli maupun sudah wafat, misalnya karena pewarisan. Dalam praktiknya di masyarakat bahwa peralihan tersebut banyak dilakukan secara lisan, perjanjian di bawah tangan, perjanjian di bawah tangan diketahui oleh kepala desa, dan bukti kuitansi saja. Pengetahuan hukum masyarakat pada umumnya masih memandang sama antara peralihan sebidang tanah dengan peralihan benda lain, tidak membedakan objek yang peralihan tersebut berupa tanah atau bukan, benda tetap atau benda bergerak.¹

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan dengan berbagai metode tersebut belum mengubah status kepemilikan, tetapi hanya berupa hak penguasaan fisik hak pengelolaan atau penguasaan pada tanah tersebut, sehingga pemilik hak atas tanah tidak memiliki kepastian hukum siapa yang sesungguhnya di hadapan hukum diakui sah

¹ Rifda Marsall Aqila, "Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat," *UNJA Journal of Legal Studies* 1, No. 1 (2023): 217–235.

sebagai pemiliknya.² Tanah-tanah yang tidak mempunyai dokumen resmi atau belum didaftarkan melalui proses sertifikasi tanah, selain belum mendapatkan kepastian hukum juga belum perlindungan hukum bagi pemiliknya.³

Kondisi yang demikian itu menjadi sangat rentan dapat menjadi pemicu sengketa pertanahan di masyarakat dikemudian hari terkait ketidakpastian, keabsahan hukumnya, ketidakjelasan siapa si pemegang hak yang sebenarnya akibat tidak dilengkapi dokumen kepemilikan dan tidak akuntabelnya administrasi pertanahan, serta menimbulkan hambatan untuk melakukan perbuatan hukum lainnya.⁴

Padahal hal tersebut tidak perlu terjadi jika peralihan hak atas tanah tersebut telah mengikuti peraturan perundang-undangan bahwa peralihan hak atas tanah menghendaki dilakukan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses peralihan hak atas tanah dapat ditempuh dengan melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih dan dengan cara dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak tanah dengan cara beralih merupakan suatu proses perpindahan hak tanah secara serta merta tanpa adanya kehendak dari pemilik sebelumnya kepada pihak lain, misalnya terjadi karena pewarisan, sedangkan cara dialihkan adalah suatu proses perpindahan hak yang dikehendaki oleh pemilik sebelumnya kepada pihak lain, misalnya terjadi karena hibah, pertukaran, dan jual beli.⁵ Hal tersebut telah diatur dalam ketentuan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Banyaknya pengabaian hak dalam suatu sengketa pertanahan akibat peralihan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, terutama terkait persoalan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi pemegang hak yang sah, menjadi alasan penelitian ini dilakukan dengan berfokus untuk mengetahui dan mengkaji konsep-konsep hukum positif yang berupa regulasi-regulasi dan solusi-solusi hukum untuk meningkatkan pengakuan status peralihan hak atas tanah yang belum dilakukan berdasarkan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang dilakukan secara kualitatif. Selanjutnya penelitian ini dilengkapi dengan penggunaan pendekatan perundang-undangan dengan bersandarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah terkait Pendaftaran Tanah, Yurisprudensi

² Arivan Amir, "Peralihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, No. 1 (2019): p. 51–65, <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/download/311/166>.

³ Reyhand Batara Lubis, Ma'ruf Akib, and Wahyudi Umar, "Kendala Dan Dampak Pendaftaran Tanah Tidak Bersertifikat Pada Peningkatan Pendapatan Daerah Kota Kendari," *Halu Oleo Law Review* 7, No. 2 (September 24, 2023): 214–223, <https://holrev.uho.ac.id/index.php/journal/article/view/28>.

⁴ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria* 7, No. 1 (January 5, 2024): p. 68–85, <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277>.

⁵ Dinda Nur Al Fiyah, "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat" (Universitas Jember, 2020).

yang tepat dan kredibel. Menggunakan juga pendekatan konseptual dengan menggali teori dan doktrin-doktrin hukum terpercaya yang relevan dan pendekatan kasus terhadap dokumen-dokumen pengadilan yang berhubungan dengan perkara sengketa pertanahan akibat dari peralihan hak atas tanah yang tidak berdasarkan akta pejabat Pembuat Akta Tanah.

Fakta-fakta hukum yang ada dalam dokumen-dokumen perkara sengketa tanah di pengadilan tersebut dianalisis dengan berpedoman pada sumber-sumber bahan hukum tepat yang meliputi sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder.

3. Kebiasaan Masyarakat dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Kebiasaan masyarakat di Indonesia di pedesaan ataupun di perkotaan masih melakukan pengalihan hak atas tanahnya tidak didasarkan alas hak akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Misalnya terjadi di Desa Lipu Kecamatan Kulisusu Kabupaten Buton Utara Sulawesi Tenggara dilakukan suatu hibah sebidang secara lisan dari orang tua kepada anak kandungnya yang kemudian dibatalkan oleh saudara-saudara kandungnya, padahal mereka telah menerima hibah tanah juga.⁶ Demikian seperti di Desa Doridungga dan O'O Villagers di Kecamatan Donggo Kabupaten Bima-NTB bahwa masih banyak peralihan hak atas tanah di masyarakat yang belum dilakukan pendaftaran.⁷

Sengketa pertanahan yang menimbulkan ketidakadilan yang dirasakan pemilik karena tidak ada dokumen pendukungnya, tidak sedikit yang berlanjut sampai dengan penyelesaian di tingkat pengadilan. Data Badan Pertanahan Nasional melansir bahwa terjadi 8.959 kasus sengketa pertanahan di seluruh Indonesia di tahun 2019.⁸ Misalnya di Pengadilan Negeri Unaaha Kabupaten Konawe Sulawesi Tenggara dalam Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2020/PN Unh bahwa para penggugat merasa dirugikan haknya oleh tergugat karena tanah seluas 8 Ha warisan orang tuanya yang didasarkan alas hak Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 300/77/16/1995 atas nama ayah penggugat yang bernama H. MA. Fied diklaim sebagai milik tergugat diperolehnya dengan cara membeli dari pihak lain. Dalam perkara Perdata Nomor 18/PDT. G/2023/PN. Unh bahwa para penggugat yang merupakan anggota-anggota PEBABRI merasa berkedudukan hukum memiliki tanah masing-masing 2 Ha yang terletak di Desa Matandahi Kecamatan Lasolo berdasarkan Surat Izin Pengelolaan Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Desa Matandahi dan Kepala Wilayah Kecamatan Lasolo pada tanggal 1 April 1995 yang diklaim oleh para tergugat dengan alasan memberi dari pihak lain. Padahal Surat Izin Pengelolaan

⁶ Intan Nurvani, "Keabsahan Kedudukan Hibah Tanah Yang Diterima Anak Kandung Berdasarkan Hibah Lisan Dari Orang Tua Desa Lipu Kecamatan Kulisusu Kabupaten Buton Utara" (Universitas Halu Oleo, 2024).

⁷ Adi Israfil Fahrurrahman, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah-Tanah," *Jurnal Ilmiah Mandala Education* 6, No. 2 (October 2, 2020), <https://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JIME/article/view/1425>.

⁸ Candya Upavata Kutey Karta Negara, Ni Wayan Widya Pratiwi, and Prisca Dwi Maylinda, "Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, No. 9 (September 24, 2021): p. 832-855, <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/91>.

Tanah tersebut dalam paragraf ke dua menyatakan bahwa anggota PEPABRI tersebut sudah mengelola tanah tersebut sejak tahun 1982.

Bahkan sengketa pertanahan juga bisa menjadi ranah peradilan pidana sepanjang memenuhi unsur-unsur pidana yang didakwakan, misalnya dalam Perkara Pidana di Pengadilan Negeri Andoolo Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara Nomor 61/PID. B/2023/PN. Adl yang pada intinya menerangkan bahwa pihak terdakwa didakwa menjual tanah tanpa hak kepada pihak perusahaan, sedangkan terdakwa mengklaim mempunyai kuitansi pembelian dari pemilik pertama sebelumnya.

Fakta hukum di atas merupakan sebagian kecil dari fenomena gunung es terkait sengketa pertanahan peralihan hibah, warisan, jual beli yang tidak berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Rendahnya tingkat kepatuhan hukum masyarakat untuk melibatkan Kepala Desa dan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi sebab proses peralihan hak atas tanah tidak berjalan sebagaimana yang seharusnya.⁹

Persoalan sengketa yang dijelaskan di atas dapat timbul oleh faktor tanah itu sendiri, yang memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Misalnya karena faktor bahwa kebutuhan mempunyai tanah yang urgen, nilai dan harga tanah yang secara ekonomi terus meningkat, dan bisa untuk dijamin dalam perjanjian kredit untuk mendapatkan modal,¹⁰ sementara ketersediaan lahan tanah semakin terbatas Hal ini menyebabkan beberapa individu atau kelompok mencoba untuk memperoleh tanah dengan cara-cara yang tidak sah, seperti melakukan penipuan, melakukan penyerobotan atas tanah milik orang lain, atau bahkan melakukan pemalsuan dokumen sertifikat tanah dan lain sebagainya. Dorongan untuk menguasai tanah ini sering kali mengakibatkan munculnya masalah-masalah dan perselisihan terkait dengan pertanahan dalam kehidupan masyarakat. Akibatnya, persengketaan dalam bidang pertanahan dapat menghasilkan konflik yang berlarut-larut antara warga masyarakat.¹¹ Di samping terdapat juga faktor lain, seperti adanya biaya yang harus dikeluarkan, merasa tidak penting, prosedur yang rumit, keterbatasan akses informasi, dan atau ketidakpercayaan masyarakat terhadap Instansi yang berwenang akibat adanya sertifikat yang tumpang tindih.¹²

⁹ Nuridin Nuridin and Muhammad Wildan, "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli," *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, No. 2 (November 30, 2020): p. 192-201, <https://diktum.upstegal.ac.id/index.php/diktum/article/view/91>.

¹⁰ Zurisman Zakaria and Wahyudi Umar, "Penggunaan Virtual Properti Sebagai Objek Jaminan Fidusia: Potensi Dan Tantangan," *Halu Oleo Law Review* 7, No. 1 (2020): p. 1-14.

¹¹ Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, and Ni Ketut Sari Adnyani, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Jurnal Komunitas Yustisia* 5, No. 3 (September 1, 2022): p. 64-80, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/51871>.

¹² Taolin, Mujiburohman, and Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah."

4. Peningkatan Pengakuan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kepastian legalitas suatu bidang tanah selain memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya, juga akan memberikan manfaat ekonomi, misalnya sebuah sertifikat bukti kepemilikan yang sah dapat meningkatkan harga jual tanah atau dapat dijamin dalam mendapatkan kredit bank.¹³ Oleh karena itu, proses mendapatkan kepastian hukum dari suatu proses peralihan hak atas tanah berupa hibah, waris, atau jual beli haruslah berdasarkan ketentuan hukum Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 tahun 1997, yaitu berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta tanah.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang pada intinya bahwa pengalihan hak atas tanah, misalnya melalui hibah, pertukaran, waris, atau jual beli hanya dapat didaftarkan untuk disertifikasi jika didasarkan adanya dokumen Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian eksistensi ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang jual beli yang objeknya berupa sebidang tanah, maka telah disempurnakan dengan ketentuan lebih lanjut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1994.

Sehubungan dengan pentingnya proses pendaftaran tanah, maka tujuan yang hendak dicapai sebagaimana disebutkan dalam bagian Penjelasan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan kepastian hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atas namanya, selain itu juga untuk kegunaan tertib dan teraturnya administrasi pertanahan. Di samping itu, untuk menginventaris informasi yang terkait pembebanan hak, peralihan kembali hak, dan hapusnya hak atas tanah.

4.1. Peran Penting Kepala Desa Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Tidak mudah untuk mengubah kebiasaan masyarakat yang telah berlangsung lama secara turun-temurun. Kepatuhan hukum yang belum baik dengan berbagai sebab sebagaimana yang telah diutarakan di atas, menjadi tantangan yang harus dicarikan solusi hukumnya. Dengan kata lain, setidaknya ada solusi hukum yang ditawarkan itu dapat menjadi alternatif yang sambil menunggu ketaatan hukum masyarakat yang sebenarnya. Hal itu bisa menjadi suatu upaya yang bisa lebih didahulukan memberikan pengakuan hukum terhadap kebiasaan peralihan hak atas yang selama ini dilakukan, baik secara lisan, tertulis dengan perjanjian di bawah tangan, atau dengan hanya kuitansi pembayaran.

Menghadapi fenomena perilaku hukum masyarakat yang demikian, maka peran kepala desa terutama pada masyarakat yang tinggal di pedesaan mempunyai peranan sangat

¹³ San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, and Busyra Azheri, "Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi Dan Manfaatnya," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 6, No. 2 (2020): p. 236–248.

penting karena secara sosiologis selalu dilibatkan dalam setiap pengambilan keputusan yang berdampak luas kepada masyarakat ataupun hubungan privat antar warga, termasuk dalam transaksi peralihan hak atas tanah. Kepala Desa menjadi tokoh penting yang mengetahui riwayat tanah di desanya dan terlibat juga menandatangani dokumen peralihan tersebut, sehingga walaupun peralihan tersebut tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara langsung, maka setidaknya surat atau dokumen yang dibuat atau yang diketahui oleh Kepala Desa dapat menjadi bukti kelengkapan pendukung syarat kepemilikan hak atas tanah untuk proses pembuatan aktanya dan proses sertifikasinya selanjutnya. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997.

Sehubungan dengan hal tersebut bahwa surat atau dokumen-dokumen yang terkait dengan tanah, misalnya Surat Izin Pengelolaan Tanah, Surat Keterangan Tanah, ataupun suara sejenisnya merupakan bukti tertulis di bawah tangan memang bukan termasuk akta otentik, namun dapat dikategorikan sebagai data yuridis atau alas hak yang diakui petunjuk awal kelengkapan permohonan hak atas tanah karena telah ditandatangani oleh Kepala desa/lurah dan selanjutnya disahkan oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah.

Dengan demikian, seorang kepala desa sangat diharapkan mengetahui dan memahami secara komprehensif peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, pemerintah harus tanggap dan penting secara berkala melakukan sosialisasi, lokakarya dan pelatihan-pelatihan dalam rangka peningkatan kapasitas setiap kepala desa/lurah, terutama apabila terbit peraturan-peraturan di bidang pertanahan yang baru. Kewajiban pemerintah untuk peningkatan kapasitas kepada desa tersebut sebaiknya dituangkan dalam peraturan di tingkat nasional dan peraturan daerah di provinsi dan kabupaten/kota.

4.2. Peran Regulasi dan Yurisprudensi

4.2.1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata

Dari aspek hukum perdata, transaksi jual beli sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdata merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya, Pasal 1458 KUHPerdata menegaskan pula bahwa jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan maupun harga belum dibayar. Artinya bahwa Pasal 1458 KUHPerdata tersebut berisikan penegasan penting bahwa dalam perjanjian jual beli itu menganut asas konsensual, yaitu para pihak (penjual dan pembeli) sudah terikat untuk melaksanakan prestasi (tujuan) perjanjian seketika sejak keduanya menyatakan kesepakatan tentang barang dan harga.

Selain itu, perjanjian jual beli pada prinsipnya merupakan perjanjian yang juga harus tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara merupakan ketentuan yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang harus memenuhi 4 (empat) unsur, yaitu adanya: (1) Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk melakukan perikatan; (3) Suatu hal tertentu; dan (4) Suatu sebab yang halal (diperbolehkan). Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diketahui bahwa suatu perjanjian itu dikatakan sah dan mengikat para pihak, tidaklah mengharuskan perjanjian dalam bentuk tertulis dan sifat benda yang menjadi objeknya sepanjang 4 (empat) unsur dari syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi. Dengan demikian, terjadinya suatu transaksi jual beli yang dilakukan dengan lisan dan tertulis secara di bawah tangan adalah tetap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai suatu perjanjian di bawah tangan.

Kadang kala, ikatan perjanjian itu hanya diikuti dengan kuitansi sebagai tanda penerimaan sejumlah uang atau pembayaran harga. Terkait dengan keberadaan kuitansi dalam suatu perjanjian, maka keberadaan kuitansi tidaklah berdiri sendiri, melainkan telah didahului suatu hubungan hukum transaksi jual beli barang tertentu (prestasi) yang disepakati oleh para pihak yang kemudian mewajibkan ditindaklanjuti dengan pembayaran sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara jo. Pasal 1457 KUHPerdara. Oleh karena itu, kuitansi penerimaan uang pembayaran diakui dapat sebagai bukti pendukung adanya perjanjian jual beli secara lisan dan demi hukum mengikat secara sah dengan legalitas hukum setara sebagai akta di bawah tangan bagi pihak penjual dan pembeli.

Pengakuan dalam pembuktian perkara perdata merupakan salah satu alat bukti yang diakui dalam Pasal 164 HIR. Pengakuan menurut Pasal 1923 KUHPerdara dapat dilakukan di muka hakim atau di luar persidangan dan berdasarkan Pasal 1926 KUHPerdara, pengakuan dapat dilakukan baik langsung oleh orang yang bersangkutan maupun oleh orang lain yang diberi kuasa khusus untuk itu, baik secara lisan maupun tulisan. Terkait dengan kuitansi yang diakui oleh pihak penjual dan pembeli, maka berarti pembeli dan penjual menyatakan persetujuan atas kebenaran keberadaan kuitansi yang diakuinya, termasuk hal-hal yang tertulis di dalam kuitansi tersebut.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara *an sich* sebanding lurus dengan kearifan hukum yang hidup di masyarakat, bahwa transaksi jual beli terjadi hanya secara lisan dan hanya memiliki kuitansi sebagai dokumen pembuktiannya.

Meskipun dinyatakan sah secara transaksi keperdataan, namun sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang disebutkan dalam Pasal 37 dinyatakan bahwa setiap peralihan hak termasuk jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat berwenang. Sehingga akibatnya tidak dapat digunakan untuk mendaftarkan hak peralihan hak atas tanah pada Badan Pertanahan Nasional.

4.2.2. Yurisprudensi

Lebih jauh dalam hukum adat sebagai hukum yang hidup dengan ciri dominan sebagai hukum yang tidak tertulis, menempatkan transaksi jual beli tanah juga tidak mengharuskan secara tertulis. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli secara terang dan tunai. Terang artinya objek tanahnya jelas milik penjual, sedangkan tunai artinya bahwa dengan dilakukan pembayaran berakibat secara langsung peralihan penguasaan tanah dan hak kepemilikan yang melekat di atasnya untuk selamanya kepada pihak pembeli. Terkait dengan hal itu, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 5 mengakui bahwa Hukum Agraria Indonesia adalah berdasarkan hukum adat.

Selanjutnya, terkait keberadaan kuitansi sebagai bukti perjanjian jual beli tanah diakui telah sebagai yurisprudensi di dalam sidang pengadilan melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt. Dengan demikian, kuitansi sebagai bukti penerimaan pembayaran harga pembelian tanah tersebut dalam hukum perdata mempunyai kekuatan hukum yang sah berdasarkan perjanjian di bawah tangan sesuai ketentuan Pasal 1320, Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPperdata. Selain itu, kuitansi bukti penerimaan pembayaran tanah tersebut lebih kuat lagi jika setelah adanya pengakuan oleh pihak penjual dan pembeli, baik di luar maupun di dalam pengadilan sebagai bukti di dalam persidangan.

Sehubungan dengan hal itu, memberikan kedudukan hukum sah bagi pembeli untuk menguasai fisik tanah dan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah sepanjang diperbolehkan oleh hukum. Selanjutnya, terhadap kuitansi-kuitansi tersebut dapat menjadi dokumen penting sebagai legalitas pijakan dalam pemenuhan syarat awal dan kemudian dilengkapi dengan alat bukti lain, seperti dokumen atau surat, saksi atau sumpah akan mempermudah proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya, sebagaimana Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Selain itu, ditegaskan juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 97 juga menentukan bahwa Surat Pernyataan jual beli, Surat Keterangan Tanah, atau Surat Keterangan Desa, atau dokumen sejenis, dapat digunakan sebagai bukti penguasaan tanah untuk keperluan pendaftaran tanah.

Kekuatan pengakuan hukum atas peralihan hak atas tanah yang tidak berdasarkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menjelaskan bahwa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang dapat dibuktikan dengan dokumen tertulis, keterangan saksi, atau pernyataan dari pihak yang bersangkutan yang didukung oleh surat kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Dokumen tertulis tersebut dapat berupa Keputusan Pemberian Hak Milik dari

Pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.

Terkait dengan hal itu, dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.G/2020/PN. Unh yang telah berkekuatan hukum tetap, disebutkan bahwa Surat Keterangan Tanah Nomor 300/77/16/1995 tanggal 22 Mei 1995 merupakan alas hak yang sah bagi pemilik yang namanya yang tercantum dalam Surat Keterangan Tanah tersebut. Hal itu sejalan dengan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang menetapkan bahwa dokumen-dokumen kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat dapat dianggap sebagai alas hak atau data yuridis asalkan diterbitkan oleh kepala desa/lurah dan disahkan oleh pemerintah kecamatan setempat.

Dalam kasus di mana terdapat dua Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Keterangan Tanah ganda untuk objek tanah yang sama, maka penentuan alas hak atau data yuridisnya dari tanah yang dimiliki oleh masyarakat itu dapat dilihat dari beberapa faktor. *Pertama*, perlu diperiksa apakah terdapat peralihan hak dari pihak yang menguasai Surat Keterangan Tanah (SKT) yang pertama, yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. *Kedua*, penting untuk menilai apakah Surat Keterangan Tanah (SKT) yang kedua diperoleh dengan itikad baik. Hal ini karena menurut Undang-Undang Pokok Agraria, itikad baik menjadi acuan dalam pembuktian penguasaan tanah. Dengan demikian, keberadaan peralihan hak yang sah dan itikad baik dalam perolehan Surat Keterangan Tanah (SKT) menjadi faktor penting dalam menentukan keabsahan dan penggunaan sebagai dasar hak kepemilikan atas tanahnya.

5. Kesimpulan

Pengetahuan hukum masyarakat terkait peralihan hak tanah masih sangat kental dipengaruhi hukum kebiasaan di masyarakat yang tidak membedakan objek peralihan itu berbentuk tanah ataupun benda apa pun yang bersifat terang dan tunai. Praktik peralihan tersebut masih berlangsung sampai saat ini, baik di pedesaan maupun di perkotaan mana pun di Indonesia, sehingga rentan terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari. Padahal Peraturan perundang-undangan, khususnya terkait dengan syarat, prosedur, dan tujuan peralihan hak atas tanah telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997. Banyaknya sengketa pertanahan di masyarakat dan sebagiannya juga sampai berperkara di pengadilan, mengisyaratkan bahwa upaya untuk meningkatkan pengetahuan hukum masyarakat untuk menyadari akta peralihan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam memberikan perlindungan haknya. Hasil penelitian memberikan sumbangan pemikiran ilmu hukum, khususnya kajian hak-hak keperdataan yang terkait dengan kepemilikan hak atas tanah. Mengintegrasikan sifat peralihan secara terang dan tunai sebagai suatu kebiasaan di masyarakat dengan praktik peralihan hak-hak atas tanah sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundangan menjadi hal yang sangat urgen. Pengalaman yang melibatkan kepada desa dalam proses peralihan hak atas tanah memberikan kontribusi yang cukup signifikan dalam menempatkan kejelasan data penguasaan fisik tanah dan

dokumen pendukung peralihan hak. Oleh karena itu, penguatan hukum atas proses peralihan hak atas tanah menurut kebiasaan di masyarakat dapat ditingkatkan kesadaran masyarakat dengan terus melakukan sosialisasi, melaporkan kepada kepala desa apabila telah melakukan peralihan hak tanah ataupun baru kemudian akan melakukannya secara langsung atau melalui teknologi media digital. Di samping itu, sangat penting untuk dilakukan peningkatan kapasitas pemahaman kepada setiap kepala desa/lurah karena akan selalu dilibatkan dalam proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, merupakan suatu kewajiban pemerintah dituangkan dalam peraturan yang bersifat nasional atau peraturan daerah.

Daftar Pustaka

- Abon, Maria Avelina, Komang Febrinayanti Dantes, and Ni Ketut Sari Adnyani. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Komunitas Yustisia* 5, No. 3 (September 1, 2022): 64–80. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/51871>.
- Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, No. 1 (2019): 51–65. <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/download/311/166>.
- Aqila, Rifda Marsall. "Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat." *UNJA Journal of Legal Studies* 1, No. 1 (2023): 217–235.
- Fahrurrahman, Adi Israfil. "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah-Tanah." *Jurnal Ilmiah Mandala Education* 6, No. 2 (October 2, 2020). <https://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JIME/article/view/1425>.
- Fiyah, Dinda Nur Al. "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat." Universitas Jember, 2020.
- Lubis, Reyhand Batara, Ma'ruf Akib, and Wahyudi Umar. "Kendala Dan Dampak Pendaftaran Tanah Tidak Bersertifikat Pada Peningkatan Pendapatan Daerah Kota Kendari." *Halu Oleo Law Review* 7, No. 2 (September 24, 2023): 214–223. <https://holrev.uho.ac.id/index.php/journal/article/view/28>.
- Negara, Candya Upavata Kutey Karta, Ni Wayan Widya Pratiwi, and Prisca Dwi Maylinda. "Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, No. 9 (September 24, 2021): 832–855. <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/91>.
- Nuridin, Nuridin, and Muhammad Wildan. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli." *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, No. 2 (November 30, 2020): 192–201. <https://diktum.upstegal.ac.id/index.php/diktum/article/view/91>.
- Nurvani, Intan. "Keabsahan Kedudukan Hibah Tanah Yang Diterima Anak Kandung Berdasarkan Hibah Lisan Dari Orang Tua Desa Lipu Kecamatan Kulisusu Kabupaten Buton Utara." Universitas Halu Oleo, 2024.
- Taolin, Fitriana Trinengsi, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo. "Kesadaran

Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Tunas Agraria* 7, No. 1 (January 5, 2024): 68–85. <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277>.

Yuan Sirait, San, Muhammad Nazer, and Busyra Azheri. "Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi Dan Manfaatnya." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 6, No. 2 (2020): 236–248.

Zakaria, Zurisman, and Wahyudi Umar. "Penggunaan Virtual Properti Sebagai Objek Jaminan Fidusia: Potensi Dan Tantangan." *Halu Oleo Law Review* 7, No. 1 (2020): 1–14.