

**KEABSAHAN SURAT PEROLEHAN HAK ATAS TANAH SEBELUM
BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Riska Wulandari

Mahasiswa Progam Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*)
Institut Agama Islam Pangeran Diponegoro Nganjuk
Email: riskawulan236@gmail.com

Tri Wahyudiono

Dosen Progam Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*)
Institut Agama Islam Pangeran Diponegoro Nganjuk
Email: wahyudionotri@yahoo.com

Myaskur

Dosen Progam Studi Hukum Tata Negara (*Siyasah*)
Institut Agama Islam Pangeran Diponegoro Nganjuk
Email: myaskur@iaipd-nganjuk.ac.id

ABSTRAK

Surat perolehan hak atas tanah merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat tanah. Beberapa masalah yang sering terjadi adalah dalam pendaftaran hak tanah masih banyak pemohon yang menggunakan surat pernyataan jual beli di bawah tangan. Dalam hal ini surat pernyataan jual beli di bawah tangan masih diragukan keabsahannya karena kekuatan hukumnya belum dipastikan. Penelitian ini berdasarkan lokasi sumber datanya termasuk kategori penelitian lapangan, dan ditinjau dari segi sifat-sifat data termasuk dalam penelitian kualitatif, berdasarkan pembahasannya termasuk penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Metode pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisa data dilakukan mulai dari reduksi data, penyajian data, dan menarik kesimpulan.

Hasil riset: pertama, surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti atas penguasaan sebidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, hal ini dikarenakan surat pernyataan jual beli di bawah tangan hanyalah bukti pendukung dalam pendaftaran hak tanah. Kedua, akibat hukum terhadap penerbitan sertipikat berdasarkan surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, surat pernyataan perolehan hak tanah sebelum tahun 1997 hanya untuk tanah yang riwayatnya dikuasai 20 tahun berturut-turut. Berdasarkan Peraturan Pemerintah 10 tahun 1961 surat pernyataan jual beli di bawah tangan sebagai bukti penguat dari surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) dan berita acara kesaksian.

Kata-kata kunci : hak atas tanah, surat pernyataan, keabsahan

ABSTRACT

The letter of acquisition of land rights is a very important document in the process of issuing a land certificate. Some of the problems that often occur are in the registration of land rights, there are still many applicants who use an underhand sale and purchase statement. In this case, the validity of the sale and purchase statement is still in doubt because its legal force has not been confirmed. This research is based on the location of the data source, including the category of field research, and in terms of the nature of the data, it is included in qualitative research, based on the discussion including descriptive research using a case study approach. Methods of data collection using observation, interviews, and documentation. Data analysis was carried out starting from data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

Research results: first, the sale and purchase statement made under the hands of the land has no legal force as evidence of the control of a plot of land at the Nganjuk Regency Land Office, this is because the sale and purchase statement under the hand is only supporting evidence in the registration of land rights. Second, the legal consequences for the issuance of certificates based on a statement of sale and purchase made privately at the Land Office of Nganjuk Regency, a statement on the acquisition of land rights before 1997 only for land with a history of being controlled for 20 consecutive years. Based on Government Regulation 10 of 1961, a statement of sale and purchase under the hand as supporting evidence of a statement of physical possession of a parcel of land (sporadic) and a report of testimony.

Keywords: land rights, statement letter, validity

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Baik sebagai sumber hidup maupun sebagai wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Lebih-lebih di Indonesia yang sebagian besar penduduknya bermata pencarian di sekitar pertanian. Fungsi tanah begitu penting dan mempunyai arti sendiri, sebab tanah merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga. Selain itu, tanah juga selalu digunakan untuk berbagai kegiatan manusia, seperti tempat tinggal, mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah.¹

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam

¹Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011, 55

pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Dalam prakteknya masyarakat di Kabupaten Nganjuk dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan di bawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan Kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli di hadapan Kepala desa sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya. Namun jika dikaji lebih mendalam perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum.

Dalam penelitian ini peneliti fokus penelitian tentang kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah di Kota Nganjuk, yang mana masyarakat di Nganjuk banyak mempercayakan proses jual beli tanah kepada kepala desa. Kepala desa merupakan seorang yang menjadi tokoh utama dalam tata pemerintahan kelurahan dan merupakan seorang pemimpin formal yang berpengaruh dalam kehidupan kemasyarakatan.

Pelayanan terhadap pembuatan surat keterangan penguasaan tanah telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk yang telah bekerja sama dengan kepala desa dan informasi dari kepala desa untuk langsung ke kantor dan pihak lain, sehingga warga dapat memperoleh surat pernyataan jual beli atas tanah

yang dimilikinya. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum.

Oleh karena itu, agar tercapai kepastian hukum dan kepastian hak tanah bagi pemilik hak atas tanah mendaftarkan haknya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Pendaftaran tanah untuk memperjelas siapa pemilik tanah yang sebenarnya sehingga dapat mengurangi terjadinya persengketaan hak atas tanah.

B. PEMBAHASAN

1. Keabsahan

Istilah keabsahan merupakan terjemahan dari istilah hukum Belanda “*rechtmatig*” yang secara harfiah dapat diartikan sebagai “berdasarkan atas hukum”. Dalam bahasa Inggris, istilah keabsahan disebut dengan “*legality*” yang mempunyai arti “*lawfulness*” atau sesuai dengan hukum. Konsep tersebut bermula dari lahirnya konsepsi negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana tindakan pemerintah harus didasarkan pada adanya ketentuan hukum yang mengatur “*rechtmatig van het bestuur*”, yang berintikan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah. Artinya bahwa konsep tersebut lahir sebagai upaya untuk membatasi kekuasaan Raja yang pada waktu itu absolut sebagai pemegang kedaulatan (*princeps legibus solutus est*).

Untuk itu hukum lahir sebagai batasan kekuasaan, sehingga apabila tindakan pemerintah tidak didasarkan pada hukum atau melebihi ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum, maka tindakan pemerintah menjadi cacat hukum (*onrechtmatig*) atau tidak absah. Dengan demikian maka prinsip

keabsahan/legalitas ini sangat erat kaitannya dengan tujuan untuk melindungi hak-hak rakyat dari tindakan pemerintah.²

2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat atas suatu tanah serta memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.³

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.⁴

4. Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata, perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah dan mendapat akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, syarat-syarat sah perjanjian, yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

²Sofyan Hadi&Tomy Michael, *Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Vol 5 No 2, Desember 2017, 3-4.

³ Calvin Brian Lombogia, Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Lex Et Societatis*, 5(5) 2017, 135

⁴ Wahyu Hadis. Peran Balai Harta Peninggalan Dalam Peralihan Hak Tanah Bagi Keturunan Arab Di Yogyakarta. *Lex Renaissance*, 2(3) (2018), 450

- c) Suatu hal tertentu yaitu:
 - a. Harus tertentu atau dapat ditentukan.
 - b. Objeknya diperkenankan.
 - c. Prestasinya dimungkinkan.
- d) Sebab *causa* yang halal

5. Surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan atas tanah mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti atas penguasaan sebidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk

Surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti atas penguasaan sebidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, hal ini dikarenakan surat pernyataan jual beli di bawah tangan hanyalah bukti pendukung dalam pendaftaran hak tanah. Surat pernyataan tersebut dinyatakan sah apabila dilampiri surat penguasaan fisik dan Berita Acara kesaksian. Apabila hanya surat pernyataan jual beli di bawah tangan tidak disertai surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian maka dianggap tidak sah dalam pendaftaran (perolehan) hak. Surat pernyataan jual beli di bawah tangan juga tidak termuat dalam peraturan tertulis. Karena surat tersebut hanyalah penguat saja. Pada dasarnya surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian adalah bukti hukum dalam perolehan yang diajukan untuk pendaftaran hak tanah.

Menurut Effendi Perangin hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁵ Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibedakan atas 2 (dua) yaitu Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali, 2010, 195.

konkret.⁶ Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Sebagaimana tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala desa atau Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Surat Keterangan Tanah atau sekarang disebut dengan Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah. Surat Penguasaan yang dahulunya dikuasai oleh seseorang diterbitkan surat oleh Kepala Desa/Lurah berupa ijin tebas tebang, untuk

⁶ *Ibid.*, 196.

⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010, 62.

membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat keterangan tanah/Surat Keterangan Pengusahaan Tanah.

Kemudian penggarap hendak menjual tanah ini, oleh para pihak ke desa buktinya adalah ganti rugi dari segala hal yang telah dikeluarkan oleh penggarap tersebut maka dirancanglah oleh perangkat desa mengenai ganti rugi hingga sekarang disebut dengan surat keterangan ganti rugi. Hal ini terjadi setelah tahun 1970-an ke atas sehingga surat keterangan tanah yang terbit sebelum tahun 1970 tidaklah ada. Surat keterangan ganti rugi ini dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang tanahnya diganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi kerugian (pembeli). Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala desa, disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah dan seterusnya dikuatkan oleh Camat serta saksi-saksi.

Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria, surat keterangan tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Pengusahaan Tanah banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Pengusahaan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Pengusahaan Tanah yang dibuat oleh Lurah atau Kepala desa karena harganya lebih terjangkau.

6. Akibat hukum terhadap penerbitan sertipikat berdasarkan surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk

Akibat hukum terhadap penerbitan sertipikat berdasarkan surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten

Nganjuk, surat pernyataan perolehan hak tanah sebelum tahun 1997 hanya untuk tanah yang riwayatnya dikuasai 20 tahun berturut-turut. Perolehan hak atas tanah di bawah tangan pada tahun 1997 atau tahun sebelum 1997 orang yang memperoleh hak tersebut dinyatakan cukup dewasa/minimal berusia 20 tahun. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 surat pernyataan jual beli di bawah tangan sebagai bukti penguat dari surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) dan berita acara kesaksian.

Sudikno Mertokusumo menyatakan sebagaimana yang dikutip oleh R. Tony Prayogo bahwa "Kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan yustialabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu".⁸ Selanjutnya dikemukakan juga oleh E. Fernando M. Manullang bahwa, "kepastian hukum itu terbagi atas dua unsur utama, pertama, hukumnya (undang-undang) itu sendiri. Dalam arti, hukum itu harus tegas dan tidak boleh multitafsir. Lalu yang kedua, kekuasaan itu sendiri, yang memberlakukan hukum (undang-undang) itu. Dalam arti, kekuasaan itu tidak boleh secara semena-mena menerapkan hukum yang rektroaktif, dan tetap kukuh menerapkan prinsip legalitas".⁹

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.¹⁰ SKT merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan

⁸ Waskito, et. al. *Cara Praktis Memahami Bidang Agraria (Pertanahan)*. Jakarta Timur: PT Media Adji Internasional, 2015, 57.

⁹ Tony Prayogo, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13(2) 2016, 191-201.

¹⁰ Muhammad Yamin, *Problematisa Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah*, *USU e-Repository*, 2008, 13.

pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena SKT tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka SKT tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada: 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), 2) *Overschrijvings Ordonantie Staatsblad* 1834 Nomor 27 dan hukum adat. Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."¹¹

¹¹ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, 494

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain: 1) Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 2) Syarat cakap. Artinya, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang dianggap cakap, yaitu orang-

orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan. 3) Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak. 4) Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ayat 1 yaitu bahwa:¹² “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “

Di samping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu

¹² Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003, 558

ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa: “Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 poin 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu : “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”¹³

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.¹⁴ Dalam prakteknya masyarakat di Kabupaten Nganjuk dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan di bawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli di hadapan kepala desa sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Kepastian hukum adalah keadaan di mana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan

¹³ BPN. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Koperasi Bumi Bhakti BPN. 1998, 5

¹⁴ Dwi Hastuti, Hadi dan Hartiwiningsih, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah...*, 118

atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.¹⁵

Pemberian hak atas tanah negara melalui Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan salah satu cara bagi subjek hukum untuk dapat memperoleh suatu hak atas tanah di Indonesia. SK tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersegi satu/sepihak (*eenzijdige*), karena tidak memerlukan persetujuan pihak lain dalam penetapannya.¹⁶

Kebijakan pertanahan didasarkan atas pokok-pokok ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan prinsip-prinsip dasar hukum tanah nasional. Bangsa Indonesia masih meyakini relevansi UU Nomor 5 Tahun 1960 dengan tuntutan jaman dan tuntutan reformasi, mengingat UU Nomor 5 Tahun 1960 masih sarat dengan semangat dan amanat untuk menciptakan keadilan di bidang pertanahan serta mengutamakan masyarakat dari golongan lemah. Hal ini dapat dilihat dari visi dan misi UUPA, yakni: 1) Unifikasi hukum pertanahan nasional sekaligus membangun hukum pertanahan nasional; 2) Penataan penguasaan dan kepemilikan tanah (reformasi penataan penguasaan tanah); 3) Penataan penggunaan tanah (penataan dan penyediaan tanah untuk pembangunan yang memberikan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat); 4) Penataan pemberian hak atas tanah; dan 5) Penataan administrasi pertanahan.¹⁷

¹⁵ *Ibid.*, 119

¹⁶ Syofyan Hadi, et. al. *Prinsip Keabsahan (Rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*. Jurnal Cita Hukum, 5(2) (2017), 383

¹⁷ Hasan Basri Durin, *Kebijaksanaan Agraria/Pertanahan Masa Lampau, Masa Kini, dan Masa Mendatang Sesuai dengan Jiwa dan Roh UUPA*, termuat dalam *Buku Reformasi Pertanahan*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2002, 67

Sejalan dengan usaha-usaha untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum hak kepemilikan atas tanah serta dalam rangka reformasi pendaftaran tanah, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA yang menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dengan demikian reformasi pendaftaran tanah merupakan landasan hukum untuk melaksanakan amanat UUPA. Reformasi pendaftaran tanah ini sangat penting mengingat bahwa di Indonesia salah satu penyebab timbulnya masalah pertanahan sebagian besar disebabkan karena belum terdaftarnya tanah-tanah. Dari sekitar 55 juta bidang tanah saat ini, yang diperkirakan akan berkembang menjadi 75 juta bidang pada akhir Pembangunan Jangka Panjang II tahun 2018, baru sekitar sepertiganya yang telah didaftar sejak jaman kolonial Belanda dulu.¹⁸ Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli tanah merupakan hal yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat.

¹⁸ *Ibid.*, 72.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a) Surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti atas penguasaan sebidang tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, hal ini dikarenakan surat pernyataan jual beli di bawah tangan hanyalah bukti pendukung dalam pendaftaran hak tanah. Surat pernyataan tersebut dinyatakan sah apabila dilampiri surat penguasaan fisik dan Berita Acara kesaksian. Apabila hanya surat pernyataan jual beli di bawah tangan tidak disertai surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian maka dianggap tidak sah dalam pendaftaran (perolehan) hak. Surat pernyataan jual beli di bawah tangan juga tidak termuat dalam peraturan tertulis. Karena surat tersebut hanyalah penguat saja. Pada dasarnya surat penguasaan fisik dan berita acara kesaksian adalah bukti hukum dalam perolehan yang diajukan untuk pendaftaran hak tanah.
- b) Akibat hukum terhadap penerbitan sertipikat berdasarkan surat pernyataan jual beli yang dibuat di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, surat pernyataan perolehan hak tanah sebelum tahun 1997 hanya untuk tanah yang riwayatnya dikuasai 20 tahun berturut-turut. Perolehan hak atas tanah di bawah tangan pada tahun 1997 atau tahun sebelum 1997 orang yang memperoleh hak tersebut dinyatakan cukup dewasa atau minimal berusia 20 tahun. Berdasarkan Peraturan Pemerintah 10 tahun 1961 surat pernyataan jual beli di bawah tangan sebagai bukti penguat dari surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) dan berita acara kesaksian.

2. Saran

- a) Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk.

Hasil penelitian dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk.

b) Bagi Masyarakat

Hendaknya masyarakat dapat memberikan aspirasinya dalam setiap program pemerintah, dengan mengenai Keabsahan Surat Perolehan Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- BPN, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Koperasi Bumi Bhakti BPN. 1998
- Durin, Hasan Basri, *Kebijaksanaan Agraria/Pertanahan Masa Lampau, Masa Kini, dan Masa Mendatang Sesuai dengan Jiwa dan Roh UUPA, termuat dalam Buku Reformasi Pertanahan*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2002
- Dwi Hastuti, Prancisca Romana, Toto Susmono Hadi, Hartiwiningsih, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di bawah tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Vol. II No. 2, 2015
- Hadi, Sofyan & Tomy Michael, *Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Vol 5 No 2, Desember 2017
- Hadi, Syofyan. Et. Al. *Prinsip Keabsahan (Rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*. Jurnal Cita Hukum, 5 (2) (2017)

- Hadis, Wahyu. Peran Balai Harta Peninggalan Dalam Peralihan Hak Tanah Bagi Keturunan Arab Di Yogyakarta. *Lex Renaissance*, 2 (3) 2018
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011
- Lombogia, Calvin Brian. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Lex Et Societatis*, 5(5): (2017).
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010
- Perangin, Efendi. *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 2010
- Prayogo, Tony. Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13 (2) 2016
- Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010
- Yamin, Muhammad, *Problematisasi Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah*, USU e-Repository, 2008