

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

2.1.1 Tinjauan Umum Tentang Alas Hak Kepemilikan Tanah

Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan, akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT, akta ikrar wakaf, risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, surat penunjukan atau pembelian kavling tanah yang diambil pemerintah, surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.¹⁰

Surat Keterangan Tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di berbagai daerah terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan "SK Camat" dan hal ini termasuk dalam lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga. Surat Keterangan Camat yang dahulunya dikuasai oleh seseorang di terbitkan surat oleh Kepala desa berupa ijin tebas terbang, untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan Surat Keterangan Tanah di singkat SKT. Kemudian penggarap hendak menjual tanah ini, oleh para pihak kedesra atau lurah, tandabuktinya adalah ganti rugi dari segala hal yang

¹⁰Andi Sufiarma, *Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, <http://fiaji.blogspot.com/2010/05/surat-di-bawah-tangan-sebagaidasar.html>, diakses pada tanggal 11 Desember 2015, pukul 20.00 wib

telah dikeluarkan oleh penggarap tersebut maka dirancanglah oleh perangkat desa mengenai ganti rugi hingga sekarang dengan surat keterangan ganti rugi hal ini terjadi setelah tahun 1970-an keatas sehingga surat keterangan tanah yang terbit sebelum tahun 1970 tidak ada.¹¹

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 sertifikat hak atas tanah.

Namun dengan mengantongi surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Tanah banyak hal negatif yang dijumpai. Surat Keterangan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan Undang Pokok Agraria (UUPA) Pengajuan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat belum laherlaksana sebagaimana mestinya disebabkan adanya kendala-kendala seperti halnya letak geografis Indonesia, lamanya waktu pendaftaran di beberapa wilayah serta faktor biaya pendaftaran tanah yang cukup tinggi sehingga bagi yang perekonomiannya rendah menganggap cukup hanya dengan memiliki Surat keterangan ganti rugi saja sebagai

¹¹Hasil wawancara dengan Notaris PAULINE SINAGA, SH, tanggal 15 Maret 2016

alas hak, hal-hal inilah yang menyebabkan masih rendahnya kesadaran darimasyarakat dalam hal pensertipikatan atas tanah. Sehingga masyarakat lebih memilihmemakai Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Camat ataupun Lurah dan KepalaDesa yang mana harganya lebih terjangkau.¹²

Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak dibenarkan lagi menerbitkan hak-hak atas tanah baik berdasarkan hukum adat apalagi hukum perdata barat¹³

2.1.2 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Pembentukan HTN (Hukum Tanah Nasional) yang diawali lahirnya UUPA berusaha melakukan unifikasi hukum tanah adat dan barat menjadi hukum tanah yang bersifat tunggal. Tanah disini dimaknai secara filosofis yang cenderung diartikan sebagai land dan bukan soil. Sehingga tanah dipandang dari multi dimensional dan multi aspek.

Bahwa sebelum berlakunya Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) terdapat dualisme hukum agraria di Indonesia yakni hukum agraria adat dan hukum agraria barat. Dualisme hukum agraria ini baru berakhir setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria(UUPA) yakni sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak itu untuk seluruh wilayah Republik Indonesia hanya ada satu hukum agraria, yaitu hukum agraria berdasarkan Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).

Unifikasi hukum tanah dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) berupaya melembagakan hak-hak atas tanah yang baru. Pembentukan HTN (Hukum Tanah Nasional) kemudian diikuti dengan dikeluarkannyaberbagai peraturan perundang-

¹²hasil wawancara dengan Notaris Pauline Sinaga,SH, tanggal 15 Maret 2016

¹³Tampil Anshari Siregar, *Studi Hukum dan Masyarakat*, Multi Grafik Medan,2004,hal.287

undangan baru. Hasilnya hak-hak atas tanah yang baru dapat dibuat dalam hierarki yang berjenjang. Urutanvertikal mengenai hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dalam susunan berjenjang yaitu sebagai berikut :¹⁴

1. Hak bangsa, sebagai yang disebut dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama. Hak bangsa ini dalam penjelasan Umum Angka II Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan sebagai hak ulayat yang disingkat pada tingkat yang paling atas, pada tingkat nasional, meliputi semua tanah di seluruh wilayah negara.
2. Hak menguasai dari negara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945¹⁵, merupakan hak penguasaan atas tanah sebagai penegasan pelaksanaan hak bangsa yang termasuk bidang hukum publik, meliputi semua tanah bersama bangsa Indonesia. Makna dikuasai oleh negara tidak terbatas pada pengaturan, pengurusan, dan pengawasan terhadap pemanfaatan hak-hak perorangan. Akan tetapi negara mempunyai kewajiban untuk turut ambil bagian secara aktif dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan rakyat. Dalam hal dikuasai oleh negara dan untuk mencapai kesejahteraan rakyat, negara Indonesia merdeka adalah negara kesejahteraan sebagaimana termaksud dalam Pembukaan Undang Undang Dasar (UUD) 1945. Dasar pemikiran lahirnya konsep hak penguasaan negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945¹⁶, merupakan perpaduan antara teori negara hukum kesejahteraan dan konsep penguasaan hak ulayat dalam persekutuan hukum

¹⁴Zaidar, *Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 1998, hlm 30

¹⁵Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) tentang dasar pengaturan tanah

¹⁶Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) tentang dasar pengaturan tanah

adat. Makna penguasaan negara adalah kewenangan negara untuk mengatur (*regelen*), mengurus (*bestuuren*), dan mengawasi (*toezichthouden*) (Abrar, 1993). Substansi dari penguasaan negara adalah dibalik hak, kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada negara terkandung kewajiban negara untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagai sumber daya ekonomi bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

- a. Hak ulayat, dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan masih ada, hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat hukum adat tertentu.
- b. Hak perorangan yang memberikan kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, yang terdiri dari :
 - 1) Hak atas tanah, berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan yang ketentun pokoknya terdapat dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), serta hak lain dalam hukum adat setempat, yang merupakan hak penguasaan atas tanah untuk dapat memberikan kewenangan kepada pemegang haknya, agar dapat memakai suatu bidang tanah tertentu yang dalam memenuhi kebutuhan pribadi atau usahanya .
 - 2) Hak atas tanah wakaf, yang merupakan penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu, bekas hak milik (wakaf) yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakan selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum

lainnya sesuai ajaran agama islam (Pasal 49 UUPA jo Pasal 1 PP No. 28 tahun 1977¹⁷).

3) Hak Tanggungan, sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari hak-hak kreditor (*rechts prevelijk*) yang lain (Pasal 57 UUPA jo Pasal 1 UU No. 4 tahun 1996). Menurut Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem penguasaan tanah di Indonesia yang merupakan hak perorangan mengakui adanya berbagai hak atas tanah berikut:

- a) Hak milik, digambarkan sebagai “hak yang paling penuh dan paling kuat yang bisa dimiliki atas tanah dan yang dapat diwariskan turun temurun”¹⁸. Suatu hak milik dapat dipindahkan kepada pihak lain. Hanya warga negara Indonesia (individu) yang bisa mendapatkan hak milik, sedangkan jika menyangkut korporasi maka pemerintah akan menentukan korporasi mana yang berhak mendapatkan hak milik atas tanah dan syarat syarat apa yang harus dipenuhi oleh korporasi untuk mendapatkan hak ini. Peralihan, beralih atau dialihkan (warisan, jual beli, hibah). Menurut hukum adat, karena penetapan pemerintah dan undang-undang (konversi).
- b) Hak atas tanah menurut hukum adat yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA (Undang-Undang

¹⁷Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 49 jo Pasal 1 PP No.28 tahun 1977

¹⁸Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat 1 dan 6

Pokok Agraria)¹⁹ dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendengar kesaksian dari masyarakat setempat, dikonversi menjadi hak milik.

1. Hak guna usaha, suatu hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikontrol secara langsung oleh negara untuk waktu tertentu, yang dapat diberikan kepada perusahaan yang berusaha dibidang pertanian, perikanan atau peternakan. Suatu hak guna usaha hanya dapat diberikan atas tanah seluas minimum 5 hektar, dengan catatan bahwa jika tanah yang bersangkutan lebih luas dari 25 hektar, investasi Sistem Penguasaan Tanah dan Konflik yang cukup akan dilakukan dan pengelolaan usaha secara baik akan diberlakukan. Hak guna usaha bisa dipindahkan ketangan pihak lain. Jangka waktu pemberian hak guna usaha diberlakukan dengan ketentuan (maksimum 25 tahun). Hanya warga negara Indonesia dan badan usaha yang dibentuk berdasar undang undang Indonesia dan berdomisili di Indonesia dapat memperoleh hak guna usaha. Hak guna usaha dapat digunakan sebagai kolateral pinjaman dengan menambahkan hak tanggungan.
2. Hak guna bangunan, hak guna bangunan digambarkan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Suatu hak guna bangunan dapat dipindahkan kepada pihak lain. Kepemilikan hak guna bangunan juga hanya bisa didapatkan oleh warga negara Indonesia dan perusahaan yang didirikan dibawah hukum Indonesia yang berdomisili di Indonesia.

¹⁹Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat 1

3. Hak pakai, hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan, dan/atau mengumpulkan hasil dari tanah yang secara langsung dikontrol oleh negara atau tanah yang dimiliki oleh individu lain yang memberi pemangku hak dengan wewenang dan kewajiban sebagaimana dijabarkan didalam perjanjian pemberian hak. Suatu hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, atau selama tanah dipakai untuk suatu tujuan tertentu,²⁰ dengan gratis, atau untuk bayaran tertentu, atau dengan imbalan pelayanan tertentu. Selain diberikan kepada warga negara Indonesia, hak pakai juga dapat diberikan kepada warga negara asing yang tinggal di Indonesia. Dalam kaitannya dengan tanah yang langsung dikontrol oleh negara, suatu hak pakai hanya dapat dipindahkan kepada pihak lain jika mendapatkan ijin dari pejabat yang berwenang.
4. Hak sewa, suatu badan usaha atau individu memiliki hak sewa atas tanah berhak memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk pemanfaatan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya. Pembayaran uang sewa ini dapat dilakukan sekaligus atau secara bertahap, baik sebelum maupun setelah pemanfaat lahan tersebut. Hak sewa atas tanah dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, warga negara asing, badan usaha termasuk badan usaha asing. Hak sewa tidak berlaku diatas tanah negara.
5. Hak untuk membuka tanah dan hak untuk memungut hasil hutan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya bisa didapatkan oleh warga negara Indonesia dan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Menggunakan suatu hak memungut hasil hutan secara hukum tidaklah serta merta berarti mendapatkan hak milik atas tanah yang bersangkutan. Hak untuk membuka lahan dan memungut hasil hutan merupakan hak atas tanah yang diatur didalam hukum adat.

²⁰Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal 59

6. Hak tanggungan, hak tanggungan tercantum dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 sehubungan dengan kepastian hak atas tanah dan objek yang berkaitan dengan tanah dalam kasus hipotek.

Konsekuensi pengakuan terhadap hak-hak atas tanah, maka negara wajib memberikan jaminan kepastian hak atas tanah, sehingga lebih mudah bagi seseorang mempertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain.

2.1.3 Syarat-Syarat Untuk Mendapatkan Hak

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah, Hak - hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960²¹Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), yaitu antara lain :

- a. Hak milik.
- b. Hak guna usaha.
- c. Hak guna bangunan.
- d. Hak pakai.
- e. Hak sewa.
- f. Hak membuka tanah.
- g. Hak memungut hasil hutan.

²¹Undang-Undang pasal 16 No.5 tahun 1960

h. Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu :

- a) Hak gadai.
- b) Hak usaha bagi hasil.
- c) Hak menumpang.
- d) Hak sewa tanah pertanian.

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 menunjukkan berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Sebelum berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

- 1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHP Perdata).
- 2) *Overschrijvings Ordonantie Staatsblad* 1834 Nomor 27.
- 3) Hukum adat.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (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 1997²²). 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 (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."

2.1.4 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.

1. Dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :
Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai

²²PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu :Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah (Pasal 19 ayat 2 UUPA) yang meliputi :

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
 - b) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 - c) Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atastanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA²³), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

2.1.5 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat

²³Undang-Undang Pokok Agraria pasal 23 tentang Hak Milik

itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli²⁴, 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 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana 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 - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

2.2.1 Syarat sahnya perjanjian jual beli

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

²⁴ Oloan Sitorus & Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Tanah Indonesia, 2004, Yogyakarta, hlm 51

3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak-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.

2.2.2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah.

Menurut Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma - cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

1. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang - undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat-syarat sahnya pemberian hibah, antara lain : Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum.
2. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang.
3. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-isteri dalam suatu perkawinan.
4. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta - merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997²⁵ dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku. Dalam Pasal 1684 KUHPerdara dinyatakan bahwa penghibahan - penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang - orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orangtua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orangtua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang - orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri. Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan - keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

2.2.3 Kedudukan Hukum Surat Keterangan Camat

Kedudukan Surat Keterangan Tanah ini merupakan surat keterangan yang menyatakan seseorang menggarap tanah Negara yang dikeluarkan oleh pejabat daerah dan bukan merupakan kepemilikan hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Karena Surat Keterangan Tanah ini adalah untuk membuktikan seseorang untuk membuka tanah karena dilarangnya ijin tebas tebang oleh kepala desa

²⁵ Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997

sedangkan masyarakat tetapmemerlukannya untuk membuka hutan baru yang sebenarnya pernah digarap ataupunpembukaan atas tanah adat yang telah lama tetapi tidak mempunyai surat keteranganapun. Sedangkan UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) mewajibkan setiap tanah yang dikuasai oleh seseorangharus mempunyai sertipikat maka untuk mengatasinya sebagai alashakkepemilikannya untuk dimintakan hak-hak berdasar UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) dikeluarkanlah SuratKeterangan Tanah yang didalamnya terdapat mengenai Surat Riwayat KepemilikanTanah dan lain-lain.²⁶ Kedudukan dari Surat Keterangan Tanah ini dimuka hukum hanya sebagaisurat keterangan hak untuk memohonkan hak atas tanah. Dan jika ada seseorang yangmempunyai tanah garapan berdasarkan Surat Keterangan Tanah dapat sajamengajukan hak kepada Kantor Badan Pertanahan karena Surat Keterangan Tanahdapat dipergunakan sebagai alas hak. Hal ini disebabkan lampiran dari Surat Keterangan Tanah tersebut membuktikan tanah tersebut telah digarap oleh pemilikdan dibenarkan oleh para sempadan adalah benar tanah yang digarap oleh pengarap,terlebih lagi pernyataan pemilik dan yang kemudian diketahui oleh RT,RW, kepala desa, kelurahan dan diketahui oleh kepala kecamatan setempat.²⁷ Selanjutnya dikatakan berguna untuk pemindahan hak tanah garapan ataupun tanah yang belum memiliki keterangan sama sekali. Surat keterangan ini merupakanpembuktian yang dibuat oleh masyarakat dan pejabat daerah serta penguasa daerahtersebut karena berdasarkan hukum administrasi Negara. Surat Keterangan Tanah inibukanlah merupakan Hak Milik, Hak Pakai, ataupun hak-hak yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA), Surat Keterangan Tanah ini adalah merupakan bentuk Administratif terhadappenguasaan fisik tanah

²⁶Hasil wawancara dengan Notaris Pauline Sinaga,SH,tanggal 15 Maret 2016,pukul 15.00 WIB

²⁷Hasil wawancara dengan Notaris Pauline Sinaga, SH, tanggal 15 Maret 2016

sama halnya dengan surat dasar. oleh karena itu sebagai bentuk administrasi maka ini ada kaitan dengan suatu alat pembuktian yang mana untuk membuktikan adanya penguasaan atas suatu tanah. Pembuktiannya disini merupakan Penguasaan fisik tanah yang diakui sempadan, berdasarkan SK camat.²⁸

2.2.4 Kerangka Pemikiran

Banyak surat pelepasan hak dengan ganti rugi atas tanah yang belum memiliki alas hak yang jelas atau belum memiliki sertifikat sehingga status dari tanah-tanah tersebut masih merupakan tanah Negara, oleh karena itu yang berpindah dengan surat keterangan ganti rugi (surat keterangan tanah) hanyalah peralihan dari tanahgarapannya saja sehingga belum memiliki status sebagai mana yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh camat pada dasarnya menjadi dasar pembuktian atas tanah apabila terjadi sengketa dikemudian hari dan dianggap sah dikarenakan dibuat dihadapan para pihak, saksi-saksi dan diketahui oleh aparat setempat yakni lurah dan camat. Kekuatan pembuktian dari surat keterangan tanah ini dilihat dari macam-macam alat bukti telah memenuhi syarat sebagai alat bukti yang mana adanya keterangan secara tertulis, adanya saksi, adanya pengakuan dari para pihak dan unsur-unsur lain yang terdapat dalam macam-macam alat bukti. Camat bukanlah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sebagaimana yang tercantum

²⁸Hasil wawancara dengan Notaris Pauline Sinaga, SH, tanggal 15 Maret 2016

dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) bahwa Pejabat Umum yang berhak membuat akta otentik adalah Notaris.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004²⁹ menyebutkan bahwa : “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai mana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini sehingga dengan ini memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik dan akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan. Dengan demikian surat keterangan yang dibuat Camat bukanlah akta otentik seperti yang dibuat oleh Pejabat Umum maka surat keterangan yang dibuat oleh Camat memiliki kekuatan pembuktian sama halnya dengan akta di bawah tangan. Alat bukti di bawah tangan tidak diatur dalam *Het indische Reglement* (HIR) namun diatur dalam Staatblad (Stb). 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura dan Pasal 286 sampai Pasal 305 Rbg. Akta di bawah tangan diakui dalam KUHPerduta. Dalam Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. Dilihat dari 4 syarat sah yang dimaksud maka dapat ditafsirkan bahwa suatu akta yang tidak dibuat oleh dan dihadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Keberadaan Surat Keterangan Tanah sebagai surat di bawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat diakui dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, walaupun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum akan tetapi untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertifikat dan dapat memiliki kekuatan pembuktian maka surat di bawah tangan tersebut harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 24 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa dalam hal

²⁹Undang-Undang Jabatan Notaris No.30 tahun 2004

tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dari pendahulu-pendahulunya dengan syarat :³⁰

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh Kesaksian oleh orang yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya. Dari sisi hukum hak yang dimiliki oleh surat keterangan tanah ini adalah Hak *Preferen* (hak istimewa) dimana untuk membuktikan adanya Hak *Preferen* tersebut kembali kepada bukti tulisan. Surat Keterangan Tanah merupakan surat pernyataan sepihak dari penguasa tanah yang diakui dan disetujui oleh sempadan dan diketahui oleh RT, desa, lurah. Surat keterangan tanah adalah surat dibawah tangan yang teregistrasi dikantor lurah, kaitannya dengan pembuktian dengan seseorang mengakui tanah tersebut maka ia baru membuktikan kekhayal ramai dengan adanya pengakuan dari sempadan dalam hal ini ia sudah membuktikan dalam hal materil, dalam artian formil belum. Sehingga surat keterangan tanah bisa saja mengalahkan sertipikat karena dasar dari sertipikat adalah surat dasar. Kembali kepada pembuktian hak preferen dari surat keterangan tanah ini yang benar berdasarkan hukum bisa mengalahkan hak milik apabila hak milik tersebut diperoleh secara melawan hukum, dengan sistem publikasi yang diterapkan di Indonesia yakni negatif

³⁰Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

bertendensi positif sertipikat merupakan alat bukti yang kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, karena tidak ada kepastian hukum yang sempurna maka hanya bersifat sementara.³¹

Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu sertipikat hak atas tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu sertipikat dituntut ketelitian dan kehati-hatian dari instansi pemerintahan tersebut terkait dalam hal penerbitan sertipikat. Pembatalan sertipikat yang dikorelasikan dengan membatalkan keputusan kepala kantor Pertanahan dapat dilakukan dalam hal:³²

- a. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikatnya, sebagaimana ditemukan sendiri oleh kepala kantor pertanahan yang bersangkutan,
- b. Adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan. Berdasarkan Penjelasan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dan ketentuan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah.³³ Oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertipikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertipikat. Dari uraian di atas maka dapat diketahui bahwa walaupun Surat

³¹Hasil wawancara dengan Notaris Deli Serdang Juniaty Hotnida Situmorang, SH, tanggal 14 Nopember 2015

³²Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, cet I, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 14

³³Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hal. 241

keterangantah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikansyarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

2.2.2 HIPOTESIS

kebenarannya dengan melakukan penelitian. Hipotesis tidak perlu selalu penulisnya, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian. Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakannya penelitian-penelitiannya, bahkan mungkin saja ternyata kebalikannya, oleh sebab itu hipotesa tersebut bisa dikukuhkan dan bisa digugurkan.

Ada hipotesis yang diberikan atas rumusan masalah diatas adalah :

- a. Di era globalisasi ini masih saja banyak masyarakat kita yang belum mengetahui bahwasanya surat tanah yang mereka miliki itu belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN), agar kepastian hukumnya akan melekat di diri mereka.
- b. Sebagian besar dari masyarakat sederhana mengenal dimana adat istiadat masih berlaku dengan kuat maka peranan kaedah-kaedah hukum agak kurang dari pada kaedah-kaedah lainnya seperti kaedah kepercayaan,