

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 3 angka (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UU NRI Tahun 1945”) dinyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Hal ini berarti Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*). Menurut pendapat Eduard Maurits Meijers, hukum adalah semua peraturan yang mengandung pertimbangan kesusilaan, ditunjukkan kepada tingkah laku manusia dalam kehidupan bermasyarakat dan yang menjadi pedoman bagi aparat dan penguasa negara dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.¹ Kemudian dilanjutkan dengan pendapat Francois Geny, tujuan dengan adanya hukum diharapkan dapat mencapai keadilan dan kepentingan daya guna dan kemanfaatan bagi manusia.²

Secara geografis, Indonesia sebagai negara kepulauan di Asia Tenggara yang dilintasi garis khatulistiwa dan terletak pada posisi strategis yakni persilangan antara dua benua (Benua Asia dan Benua Australia) dan dua samudera (Samudera Hindia dan Samudera Pasifik). Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia dengan luas 1.904.569 km² (satu juta sembilan ratus empat ribu lima ratus enam puluh sembilan kilometer persegi) yang memiliki pulau sekitar 17.024 (tujuh

¹ DPC Peradi Tasikmalaya, “Definisi Hukum Menurut Prof E.M. Meyers”, <https://peradi-tasikmalaya.or.id/definisi-hukum-menurut-prof-mr-eduard-maurits-meijers-e-m-meyers/>, (diakses pada 1 April 2024).

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi Kelima, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Liberty), hal. 55.

belas ribu dua puluh empat) pulau.³ Saat ini, Indonesia memiliki jumlah penduduk terbanyak dengan peringkat ke empat di dunia. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, Indonesia memiliki jumlah populasi sebanyak 278.696.200 (dua ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus) jiwa orang.⁴ Hal ini menjadi tantangan bagi Pemerintah Indonesia untuk melakukan pemerataan persebaran penduduk Indonesia ke berbagai daerah Indonesia.

Pada nyatanya, kondisi persebaran penduduk sampai saat ini di Indonesia masih tidak merata. Indonesia sebagai negara kepulauan memiliki beberapa pulau besar dan pulau kecil, diantaranya Sumatra, Jawa, Nusa Tenggara, Kalimantan, Sulawesi, Maluku, Papua dan masih banyak pulau lainnya. Namun, diketahui dari hasil sensus pertumbuhan dan persebaran penduduk Indonesia tahun 2021 yang dibuat oleh Badan Pusat Statistik bahwa penduduk Indonesia sebanyak 63% (enam puluh tiga persen) berkonsentrasi di Pulau Jawa, khususnya Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta.⁵ Hal ini menyebabkan ketimpangan persebaran penduduk Indonesia yang hanya berpusat pada suatu daerah yang padat penduduk dibandingkan daerah yang sepi penduduk di wilayah Indonesia sehingga berdampak pada kelanjutan pembangunan dan perkembangan Indonesia.

³ Badan Informasi Geospasial, “Jumlah Pulau Resmi di Republik Indonesia Capai 17.024, masih ada yang tanpa identitas”, <https://www.cnnindonesia.com/teknologi/20230619171810-199-963898/jumlah-pulau-resmi-di-ri-capai-17024-masih-ada-yang-tanpa-identitas>, (diakses pada 11 November 2023).

⁴ Badan Pusat Statistik, “Data Jumlah Penduduk Indonesia”, <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-jumlah-penduduk-indonesia-20132023>, (diakses pada 11 November 2023).

⁵ Badan Pusat Statistik, “Kepadatan Penduduk Menurut Provinsi”, <https://www.bps.go.id/indicator/12/141/1/kepadatan-penduduk-menurut-provinsi.html>, (diakses pada 12 November 2023).

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya penyebaran penduduk tidak secara merata diantaranya topografi bumi, iklim, tanah, vegetasi, suplai air, kebencanaan dan penyakit, sumber daya alam, komunikasi, ekonomi, dan lainnya. Tidak adanya pemerataan persebaran penduduk tentunya berpotensi dapat menimbulkan beberapa akibat bagi kehidupan manusia di daerah tersebut, diantaranya kesenjangan sosial, ekonomi dan budaya, menipisnya sumber daya dan meningkatkan polusi udara, berkurangnya ruang terbuka hijau, eksploitasi sumber daya alam secara berlebihan, munculnya permukiman liar di daerah padat penduduk, masalah sosial dan perbuatan kriminal (seperti pencurian, perampokan dan masalah sosial lainnya), pencemaran lingkungan, kurangnya tenaga kerja di suatu daerah, pendidikan yang kurang memadai, kemacetan dan lainnya.⁶ Untuk hal itu demi pembangunan negara yang merata dan berkeadilan bagi penduduk Indonesia, maka pentingnya Pemerintah Indonesia melakukan program kebijakan pemerataan persebaran penduduk Indonesia kepada seluruh wilayah yang berada di Indonesia untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kesenjangan ataupun kelebihan populasi dalam suatu daerah di Indonesia.

Pemerataan persebaran penduduk Indonesia sudah menjadi salah satu aspek penting dalam kebijakan Pemerintah Indonesia berskala nasional, yakni migrasi penduduk Indonesia. Migrasi penduduk adalah perpindahan penduduk dari suatu tempat ke tempat lainnya dengan melewati batas negara atau batas daerah administrasi dalam suatu negara dengan tujuan untuk menetap. Salah satu program

⁶ Mochamad Aris Yusuf, "Mengapa Penduduk Indonesia Sebarannya Tidak Merata", <https://www.gramedia.com/literasi/mengapa-penduduk-indonesia-sebarannya-tidak-merata/>, (diakses pada 12 November 2023).

kebijakan kependudukan nasional yang dibuat oleh Pemerintah Indonesia terkait migrasi penduduk Indonesia dengan maksud dan tujuan untuk pemerataan persebaran penduduk Indonesia pada suatu daerah, yakni program transmigrasi penduduk Indonesia.

Secara etimologi, istilah kata transmigrasi berasal dari Bahasa Latin yakni “*trans*” artinya seberang dan “*migrare*” artinya berpindah. Transmigrasi di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Juncto Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Ketransmigrasian (selanjutnya disebut “UU Ketransmigrasian”). Transmigrasi adalah perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di kawasan transmigrasi yang diselenggarakan oleh Pemerintah Indonesia. Dengan adanya program transmigrasi diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan transmigran dan penduduk sekitarnya; meningkatkan dan pemeratakan pembangunan seluruh daerah di Indonesia; memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa Indonesia dan hal lainnya yang memberikan dampak dan manfaat bagi penduduk dan negara Indonesia.⁷

Penyelenggaraan program transmigrasi di Indonesia dimulai sejak zaman Pemerintah Kolonial Hindia Belanda dari tahun 1905 sampai 1941 dengan pemindahan dan penempatan penduduk sebanyak 189.938 (seratus delapan puluh sembilan ribu sembilan ratus tiga puluh delapan) orang yang berasal dari Provinsi Jawa Tengah ke Provinsi Sumatra Selatan. Kemudian, Pemerintah Jepang mulai

⁷ Joan Hardjono, “Transmigrasi: Pengertian, Sejarah, Tujuan dan Bentuknya”, <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6992734/transmigrasi-pengertian-sejarah-tujuan-dan-bentuknya>, (diakses pada 13 November 2023).

memasuki dan menguasai wilayah Indonesia pada tahun 1942 sampai 1947, program transmigrasi tetap dilaksanakan dengan perkiraan sekitar 2.000 (dua ribu) orang yang berasal dari Pulau Jawa dipindahkan ke luar Pulau Jawa.⁸ Terhitung sejak tahun 1948, Pemerintah Indonesia membentuk Panitia Departemen Transmigrasi untuk menyelenggarakan program transmigrasi dari Pulau Jawa ke luar Pulau Jawa yakni Pulau Sumatra, Kalimantan, Sulawesi sampai Papua, dengan program Pembangunan Lima Tahun (selanjutnya disebut “Pelita”) yakni Pelita I tahun 1969 sampai 1973, Pelita II tahun 1974 sampai 1979, Pelita III tahun 1979 sampai 1984, Pelita IV tahun 1984 sampai 1989, Pelita V tahun 1989 sampai 1994, dan Pelita VI tahun 1994 sampai 1999.⁹ Kemudian, program transmigrasi sampai saat ini masih diselenggarakan melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (selanjutnya disebut “RPJMN”) dengan jangka waktu 5 (lima) tahun yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden Negara Republik Indonesia.

Melalui program transmigrasi di Indonesia memberikan dampak yang penting bagi negara maupun penduduk Indonesia. Pada awalnya tujuan Pemerintah Indonesia menyelenggarakan program transmigrasi bagi penduduk Indonesia ialah untuk memindahkan sebagian penduduk dari daerah yang padat penduduk menuju daerah yang sepi penduduk dengan maksud sebagai program pemerataan persebaran penduduk Indonesia pada setiap daerah di Indonesia. Selain itu, perpindahan penduduk tersebut juga bertujuan sebagai penambahan sumber daya

⁸ Rozy Munir, “Transmigrasi” (Jakarta: Lembaga Demografi Universitas Indonesia, 1981), hal. 215.

⁹ Kompasiana, “Mengenal Transmigrasi: Pengertian, Sejarah dan Dampaknya”, <https://www.kompasiana.com/khatibulumam4290/64a2927208a8b53dca4b0562/mengenal-transmigrasi-pengertian-sejarah-dan-dampaknya>, (diakses pada 13 November 2023).

manusia pada kegiatan memanfaatkan dan mengelola sumber daya alam, seperti kegiatan perkebunan dan pertanian yang membutuhkan tenaga kerja manusia dalam jumlah yang banyak. Hal ini dikarenakan Indonesia sebagai negara yang memiliki beranekaragam sumber daya alam yang melimpah sehingga sumber daya manusia sangat dibutuhkan untuk pengembangan wilayah Indonesia secara merata dan berkeadilan, seperti hasil tambang, hasil perkebunan, hasil pertanian hingga hasil laut yang tersebar di berbagai daerah Indonesia.¹⁰ Tentunya pemanfaatan sumber daya alam harus sebanding dengan sumber daya manusia yang dimiliki oleh negara tersebut sehingga kekayaan alam dapat menjadi nilai positif bagi suatu negara apabila dimanfaatkan dan dikelola dengan baik oleh penduduk negara tersebut. Transmigrasi menjadi program penting untuk pemerataan persebaran penduduk yang dapat memberikan manfaat ekonomi yang sebesar-besarnya bagi negara dan penduduknya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 angka (3) UU NRI Tahun 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹¹

Dalam pelaksanaan program transmigrasi, Pemerintah Indonesia, baik pusat maupun daerah, memberikan fasilitasi dan kemudahan kepada masyarakat transmigrasi dengan tujuan untuk meningkatkan partisipasi masyarakat Indonesia. Berdasarkan Pasal 12-15 UU Ketransmigrasian, transmigran berhak memperoleh

¹⁰ Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia, “Daerah Penghasil Sumber Daya Alam dan Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat”, <https://opini.kemenkeu.go.id/article/read/daerah-penghasil-sumber-daya-alam-dan-dampaknya-terhadap-kesejahteraan-masyarakat#:~:text=Indonesia%20merupakan%20negara%20yang%20banyak,tersebar%20di%20berbagai%20daerah%20Indonesia>, (diakses pada 15 November 2023).

¹¹ Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

fasilitas dan bantuan dari Pemerintah Indonesia untuk menunjang kehidupannya sehari-sehari masyarakat transmigran. Fasilitas dan kemudahan tersebut bergantung pada jenis program transmigrasi yang diikuti oleh masyarakat transmigrasi yang dibedakan menjadi transmigrasi umum, transmigrasi swakarsa berbantuan dan transmigrasi swakarsa mandiri.

Salah satu bantuan yang didapatkan para transmigran dari Pemerintah Indonesia yaitu lahan usaha dan/atau lahan tempat tinggal berupa status hak milik dengan luas tanah yang diatur dalam peraturan transmigrasi yang berlaku. Hal ini mengakibatkan para transmigran mempunyai kewajiban untuk bertempat tinggal menetap di permukiman transmigrasi, serta memelihara dan mempertahankan kepemilikan tanah dan juga mematuhi ketentuan ketransmigrasian sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UU Ketransmigrasian.

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan sumber pokok penunjang dalam kehidupan manusia sehingga tanah menjadi suatu kebutuhan yang sangat penting bagi setiap manusia, khususnya bagi masyarakat yang mengikuti program transmigrasi di mana berpindah dari tempat asalnya menuju tempat yang baru. Tanah merupakan suatu tempat yang dijadikan oleh manusia untuk menggunakan, mengusahakan, menempati, mendirikan sebagai tempat tinggal, tempat usaha, sumber mata pencaharian atau penghidupan, jaminan pinjaman, dan hal lainnya untuk menjalankan kehidupannya sehari-hari, sejak berada dalam kandungan sampai meninggal dunia, baik di masa lalu, masa sekarang dan masa depan. Keberadaan tanah bagi manusia memiliki nilai ekonomi, sosial dan budaya yang sangat penting dan bermakna dalam kehidupannya. Hal ini dikarenakan tanah dapat

memberikan manfaat dan dampak yang sangat besar pada kehidupan manusia, seperti pertanian, permukiman, pertambangan, perusahaan, penunjang fasilitas dan kegunaan tanah lainnya. Oleh karena itu, setiap manusia selalu berusaha untuk memiliki dan memanfaatkan tanah secara maksimal untuk kelangsungan hidupnya.

Masyarakat sebagai individu manusia yang memiliki berbagai kepentingan dalam kehidupannya. Kepentingan yang terpenting bagi manusia ialah dapat memenuhi berbagai kebutuhan untuk menjalankan kehidupannya, diantaranya kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, setiap manusia harus melakukan berbagai usaha untuk mendapatkan atau memenuhi semua kebutuhannya, baik melalui perbuatan ekonomi, sosial, budaya, hukum atau lainnya. Hal ini mengakibatkan manusia merupakan makhluk sosial yang membutuhkan peran dan kerjasama dengan orang lain supaya dapat mempertahankan maupun mengembangkan kehidupan manusia menjadi lebih baik.

Salah satu usaha yang dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhannya adalah melakukan perbuatan jual beli tanah. Jual beli tanah di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUH Perdata”), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP Pendaftaran Tanah”), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah”) dan

peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan dengan jual beli tanah.¹² Jual beli tanah di Indonesia menganut sistem hukum barat berdasarkan asas riil dan sistem hukum adat berdasarkan asas tunai dan terang. KUH Perdata merupakan suatu aturan hukum yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan untuk golongan Eropa, Tionghoa dan Timur Asing di Indonesia. Sedangkan UUPA merupakan hasil unifikasi dari hukum barat dan hukum adat yang telah disesuaikan dengan nilai-nilai kebangsaan Indonesia, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 5 UUPA bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.”¹³

Pada dasarnya jual beli tanah merupakan bentuk perjanjian yang sama dengan perjanjian lain pada umumnya. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hal ini dikarenakan perjanjian didasarkan ketentuan pada sistem hukum barat menganut asas konsensual, yaitu suatu sistem jual beli di mana peralihan hak atas tanah menjadi sah apabila terjadi kesepakatan diantara para pihak.¹⁴ Perjanjian harus dibuat dengan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata diantaranya kesepakatan

¹² Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Legality, 2018), hal. 211-212.

¹³ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁴ Subektif, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hal. 79-80.

para pihak dalam perjanjian, kecakapan para pihak dalam perjanjian, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Jual beli merupakan suatu perbuatan dengan memberikan suatu barang atau jasa oleh penjual, sedangkan pembeli melakukan pembayaran dengan menyerahkan uang atau lainnya yang memiliki nilai ekonomis berdasarkan kesepakatan para pihak.¹⁵ Dengan perbuatan jual beli, manusia akan mendapatkan apa yang menjadi keinginannya atau terpenuhinya kebutuhan masing-masing. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata bahwa suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Hukum jual beli tanah menurut sistem hukum adat berdasarkan asas tunai atau kontan dan asas terang.¹⁶ Tunai atau kontan artinya suatu pembayaran harga tanah oleh pembeli dan penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan pada saat bersamaan sehingga pada saat itu juga pelaksanaan jual beli tanah telah terpenuhi. Terang artinya adanya pejabat yang berwenang dan ditunjuk oleh undang-undang untuk membuat akta jual beli tanah sebagai sahnya perbuatan hukum jual beli tanah. Hal ini bermaksud supaya perbuatan jual beli tanah bersifat terbuka dalam melakukan transaksi jual beli sehingga diketahui oleh setiap orang yang berkepentingan atas perbuatan hukum tersebut.

Dalam hal pengalihan hak atas tanah harus didasarkan pada ketentuan yang berlaku dalam UUPA, PP Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya yang

¹⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hal. 114.

¹⁶ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2018), hal. 75-76.

berkaitan. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 26 angka (1) UUPA, bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Kemudian, pengalihan hak atas tanah dinyatakan lebih lanjut dalam Pasal 37 angka (1) PP Pendaftaran Tanah, bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika bukti dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹⁷

Dengan ini, perbuatan hukum tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam melakukan pengalihan hak atas tanah. Pada kenyataannya masih ada masyarakat di beberapa daerah Indonesia yang melakukan jual beli tanah hanya melalui di bawah tangan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan pertanahan yang berlaku. Jual beli tanah tersebut hanya didasarkan pada dokumen kuitansi yang memuat tanggal kuitansi, obyek tanah dan harga tanah yang disepakati para pihak. Masyarakat daerah biasanya hanya dengan menggunakan kuitansi sebagai tanda kesepakatan jual beli tanah telah dilakukan diantara para pihak. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap pelaksanaan proses jual beli tanah dimana ada ketentuan hukum pertanahan yang mengatur bahwa akta jual beli tanah harus dibuatkan oleh Pejabat Pembuat Akta

¹⁷ Pasal 37 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah sebagai syarat pengurusan balik nama sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional.¹⁸

Jual beli tanah di bawah tangan dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan tidak adanya perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam proses jual beli tanah sehingga menimbulkan suatu sengketa atau masalah baru dalam pelaksanaan jual beli tanah. Permasalahan jual beli tanah bukan merupakan suatu sengketa sederhana yang dapat diselesaikan dengan cepat, walaupun para pihak sudah menempuh jalur hukum. Dalam pelaksanaan proses jual beli tanah dan bangunan melibatkan beberapa pihak, diantaranya penjual, pembeli, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional dan pihak lainnya yang berkaitan dengan jual beli dan tanah tersebut. Oleh karena itu, pelaksanaan jual beli sebagai perbuatan hukum tetap harus dilaksanakan sesuai hukum pertanahan yang berlaku untuk memperoleh kepastian hukum dan mendapat perlindungan hukum sebagaimana mestinya.

Penulis mengambil contoh kasus dari Putusan Pengadilan Soasio Nomor 12/Pdt.G/PN.Sos. Dalam kasus tersebut bermula di antara YK (selaku Pembeli) dan Para Transmigran (selaku Para Penjual) telah terjadi jual beli tanah untuk hamparan bidang tanah transmigrasi yang terletak di Desa Woekob, Kecamatan Weda Tengah, Kabupaten Halmahera Tengah, Provinsi Maluku Utara (sebelum terjadi pemekaran pada tahun 2009 dikenal dengan Desa Kobe Kulo, Kecamatan Weda) dengan luas sekitar 50 (lima puluh) hektar yang dibuktikan kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah transmigrasi yang terbit pada tahun 1998 dengan menunjukkan kuitansi jual

¹⁸ Salim HS, *Op.Cit.*, hal. 115.

beli hak atas tanah tersebut. Jual beli tanah di antara para pihak tersebut terjadi dengan alasan terjadinya peristiwa kerusuhan horisontal yang melanda sejumlah daerah di Provinsi Maluku Utara. Kemudian, beberapa transmigran selaku penjual dan YK selaku pembeli telah sepakat untuk melakukan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk proses balik nama sertipikat hak milik menjadi atas nama YK setelah adanya pelunasan pembayaran jual beli tanah tersebut.

YK telah melunasi pembayaran atas pembelian tanah tersebut pada tahun 2004, namun saat itu belum terjadi pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pengurusan untuk pengalihan (balik nama) kepemilikan sertipikat hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan setempat oleh Para Transmigran tersebut. Kemudian, YK telah mencoba mencari lagi keberadaan Para Transmigran pada tahun 2015 untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pembuatan akta jual beli Tanah dan pengurusan balik nama sertipikat hak atas tanah tersebut, namun keberadaan Para Transmigran tersebut telah tidak diketahui sejak pembayaran atas pembelian tanah tersebut telah dilunasi dikarenakan adanya peristiwa kerusuhan yang terjadi di Provinsi Maluku Utara pada saat itu. Pada nyatanya, YK telah secara nyata menguasai tanah transmigrasi tersebut secara fisik sejak terjadinya pelunasan pembayaran harga jual beli tanah tersebut hingga sampai saat ini, disertai dengan bukti asli kepemilikan sertipikat hak milik. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan mengenai pelaksanaan pengalihan hak atas tanah transmigrasi kepada masyarakat lokal yang beritikad baik dalam penjualan di bawah tangan tersebut.

Permasalahan tersebut telah mengakibatkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan dalam pelaksanaan jual beli tanah transmigrasi antara YK selaku Pembeli dan Para Transmigran selaku Penjual. Maka dari itu, YK mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Soasio untuk mendapatkan kepastian hukum dan keadilan mengenai pelaksanaan jual beli tersebut. Dalam persidangan terdiri dari YK (Penggugat) dan Para Transmigran (Para Tergugat). Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Soasio Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Sos memberikan putusan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah tersebut sah antara Penggugat dan Para Tergugat atas beberapa hamparan bidang tanah eks transmigrasi tersebut sebagaimana dengan kuitansi sebagai alat pembuktian terjadinya jual beli tanah antara para pihak tersebut. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya di atas, maka Penulis tertarik untuk mengadakan sebuah penelitian hukum dalam bentuk tesis yang berjudul **“KEDUDUKAN KUITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM JUAL BELI TANAH TRANSMIGRASI (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SOASIO NOMOR 12/PDT.G/2022/PN.SOS)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang sudah dijabarkan di atas sebelumnya, maka Penulis merumuskannya menjadi suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah transmigrasi?; dan

2. Bagaimana kepastian hukum jual beli tanah transmigrasi didasarkan pada kuitansi pembayaran?

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini diantaranya:

1. Untuk memecahkan permasalahan dan mengembangkan teori terhadap kedudukan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah transmigrasi; dan
2. Untuk memecahkan permasalahan terhadap kepastian hukum jual beli tanah transmigrasi didasarkan pada kuitansi pembayaran.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan diadakannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Dalam manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan sebagai penemuan dan pengembangan informasi dan pengetahuan bidang hukum pertanahan mengenai kedudukan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah transmigrasi.

1.4.2 Manfaat Praktis

Dalam hal manfaat praktis, penelitian ini diharapkan berguna:

1. Bagi Penulis

Bermanfaat untuk menambah wawasan dan pengetahuan Penulis mengenai hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan dengan melakukan penelitian mengenai kedudukan kuitansi sebagai alat

bukti dalam jual beli tanah transmigrasi. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik untuk memperoleh gelar magister kenotariatan di Universitas Pelita Harapan.

2. Bagi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Praktisi Hukum dan Pejabat yang bersangkutan lainnya.

Bermanfaat sebagai suatu pemikiran dan dapat dijadikan salah satu referensi mengenai kedudukan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah transmigrasi bagi para pejabat dalam menjalankan tugas dan jabatannya.

3. Bagi Masyarakat

Bermanfaat untuk memberikan pemahaman, referensi dan pengetahuan di bidang hukum pertanahan mengenai kedudukan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah transmigrasi.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan sebuah metode atau urutan yang dibuat dalam menyelesaikan sebuah penelitian berbentuk karya tulis. Hal ini bertujuan supaya karya tulis yang dibuat dapat tersusun secara sistematis dan rapi. Dalam penelitian ini, sistematika penulisan terdiri dari:

Bab I Pendahuluan, berisi uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penulisan mengenai isu hukum yang diteliti. Kemudian dijelaskan lebih lanjut dalam sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini.

- Bab II Tinjauan Pustaka**, berisi tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang digunakan untuk meneliti isu hukum yang dibahas dalam penulisan ini. Tinjauan teori yang digunakan meliputi Kepastian Hukum, Hak atas Tanah, Jual Beli Tanah, Hukum Pembuktian dan Pendaftaran Tanah. Kemudian, tinjauan konseptual yang digunakan meliputi Kuitansi dan Tanah Transmigrasi.
- Bab III Metode Penelitian**, berisi jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisa data yang dilakukan dalam penelitian ini.
- Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis**, berisi pembandingan tesis yang sedang diteliti, hasil wawancara terkait pembahasan studi kasus, uraian Putusan Pengadilan Negeri Soasio Nomor 12/PDT.G/2022/PN.SOS, serta analisa hukum terhadap kedudukan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah transmigrasi dan kepastian hukum jual beli tanah transmigrasi didasarkan pada kuitansi pembayaran.
- Bab V Kesimpulan dan Saran**, berisi kesimpulan sebagai jawaban singkat atas permasalahan dari pembahasan pada bab sebelumnya, serta saran sebagai rekomendasi mengenai ilmu pengetahuan dalam bidang hukum, khususnya di bidang hukum jual beli tanah.