

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada kegiatan sehari-hari tanah memiliki peranan yang sangat penting untuk kelangsungan kehidupan masyarakat adalah tanah. Salah satu fungsi tanah adalah untuk dibangun di atasnya bangunan tempat tinggal atau rumah yang berfungsi untuk berlindung dan beristirahat bagi tiap orang, sehingga tanah dapat dikuasai secara fisik maupun dimiliki secara yuridis, secara luas tanah yang dijadikan sebuah objek kepemilikan bagi seseorang, juga dapat dialihkan kepemilikan haknya salah satunya melalui perbuatan jual beli, sehingga penguasaan atas tanah tersebut diperlukan pengaturan guna mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam hal kepemilikan hak atas tanah pada saat terjadi peralihan hak. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Suatu bentuk nyata dari kepastian hukum terlihat dari pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan, dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan perbuatan hukum tertentu. Demi mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum maka diperlukanlah kepastian hukum tanpa adanya diskriminasi.

Pada Pasal 28D ayat (I) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”) mengatur bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum, dan Pasal 33 ayat (3) UUD

1945 yang berisi tentang bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, oleh karena itu dapat dikatakan di dalam UUD 1945 sudah diatur bahwa masyarakat harus mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum khususnya perlindungan hukum demi kesejahteraan sebagai warga negara Indonesia. Pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yaitu :

“atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagainya yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Sejak disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, segala pengaturan mengenai pertanahan diatur oleh undang-undang tersebut, dan segala pelaksanaannya harus berdasarkan pada UUPA serta peraturan pelaksanaannya, dengan diundangkannya UUPA terjadi perombakan hukum agraria di Indonesia, yaitu penjebolan hukum agraria kolonial dan pembangunan hukum agraria nasional.<sup>1</sup> Pengaturan dalam UUPA ini mengatur secara khusus mengenai hukum agraria di Indonesia yang akan diatur lebih lanjutnya juga dengan peraturan pelaksanaannya.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1971), hal. 46

Ruang lingkup UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air, permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. tanah dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis.<sup>2</sup> Tujuan dari UUPA sebagai tujuan hukum agraria nasional dimuat dalam penjelasan umum UUPA, yaitu:<sup>3</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tanah yang dimiliki masyarakat pada terkuat dapat dimiliki dengan Hak Milik, berdasarkan pada Pasal 20 ayat (1) UUPA definisi Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah (selanjutnya disebut “Hak Milik”) yang mana menurut UUPA secara yuridis Hak Milik dapat dialihkan kepemilikannya, hal tersebut dilakukan berdasarkan UUPA

---

<sup>2</sup> Urip Santoso 1, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2012), hal. 75

<sup>3</sup> Ibid, hal. 50

dimana pemindahan Hak Milik menurut UUPA salah satunya dapat dilakukan dengan cara perbuatan jual beli sebagaimana disebutkan pada Pasal 26 ayat (1) UUPA bahwa jual beli penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain. dilihat dari pasal tersebut suatu tanah yang bersertipikat Hak Milik dapat dialihkan yaitu salah satunya dengan cara jual beli dari pemilik hak atas tanah kepada pembeli.

Pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lainnya, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Perkataan jual beli terdiri dari dua suku kata, yaitu: “jual dan beli”. Kata “jual” menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan kata “beli” adalah adanya perbuatan membeli, maka berdasarkan penjelasan tersebut dalam hal ini, terjadilah peristiwa hukum jual beli. Menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang sah.<sup>4</sup> Pada saat melakukan transaksi jual beli atau pemilikan tanah, masing-masing pihak baik calon pembeli maupun calon penjual sebaiknya mengetahui terlebih dahulu status kepemilikan tanah ataupun bangunan tersebut, apakah sudah memiliki sertipikat atau belum memiliki sertipikat. Hak kepemilikan atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak-hak atas tanah diantaranya adalah hak milik hak guna-usaha, hak Guna Bangunan,

---

<sup>4</sup> Gunawan widjaja dan Kartini Widjaja, *Jual beli* (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2003), hal. 89

Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan. Berdasarkan pada Pasal 26 ayat (1) UUPA sebagaimana telah disebutkan di atas dan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP Nomor 24 Tahun 1997”) yang menyatakan bahwa:

“peralihan hak atas tanah 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Berdasarkan pada peraturan tersebut dapat dikatakan bahwa perbuatan jual beli tanah yang telah memiliki dengan hak atas tanah harus diikuti dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) yaitu pejabat yang memiliki salah satu kewenangannya adalah untuk membuat suatu akta jual beli hak atas tanah. Pada saat jual beli tanah maka harus dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, meskipun telah diatur demikian, akan tetapi dalam kenyataannya masih ada masyarakat melaksanakan dan menganggap melakukan perbuatan jual beli tanah dapat dilakukan tanpa di buatnya akta jual beli atau campur tangan dan peran dari PPAT.

Banyak permasalahan yang timbul dalam hal pertanahan salah satunya adalah jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, jual beli yang tidak diikuti dengan pembuatan akta Jual beli oleh PPAT, yang dilakukan atas dasar kepercayaan saja atau berfikir bahwa para pihak saat terjadi proses balik nama sertipikat, penjual akan tetap dapat bekerja sama memenuhi prosedur yang berlaku guna dapat melakukan proses pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan dari nama penjual menjadi atas nama pembeli, dan pembeli juga tidak

secara langsung berinisiatif untuk segera meminta penjual, agar segera setelah jual beli dilakukan untuk menemui PPAT agar dapat dibuatkan akta jual beli guna dapat melanjutkan proses pendaftaran peralihan hak tersebut, melainkan hanya menguasai tanah secara fisik dan menyimpan sertipikat hak atas tanah yang masih atas nama penjual sebagai dasar bukti jual beli dan kepemilikan atas tanah tersebut. Perbuatan jual beli yang dilakukan di bawah tangan ini hanya dibuktikan dengan perjanjian yang hanya dibuat dan ditandatangani oleh penjual berupa kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama penjual. Seperti yang terjadi pada putusan Perdata Gugatan Nomor 265/Pdt.G/2020/PN Kpg, dengan kasus posisi berawal dari Muhammad Muin sebagai pembeli yang membeli sebidang tanah seluas 210 (dua ratus sepuluh) meter persegi sesuai sertipikat Hak Milik nomor 1414/Kel.Alak yang terletak di Kelurahan Alak RT 19/Rw 06, Kecamatan Alak, Kota Kupang atas Ibu Ni Putu Yulia Kusumasari pada tanggal 19 Mei 2012. Setelah terjadi kesepakatan untuk membeli tanah tersebut, pembeli kemudian memberikan uang sebesar Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta Rupiah) kepada penjual atas pembelian tanah seluas 210m (dua ratus sepuluh meter persegi) tersebut, yang kemudian bukti kuitansi pembayaran atas tanah tersebut ditandatangani oleh pembeli diikuti dengan penyerahan sertipikat hak milik atas tanah tersebut kepada pembeli, dan sejak transaksi tersebut hingga gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang dan pembeli tetap menguasai dan menempati tanah tersebut.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor Putusan Nomor 265/Pdt.G/2020/PN Kpg, hal. 2

Permasalahan timbul karena setelah adanya jual beli tanah yang bersertipikat Hak Milik tersebut penjual dan pembeli tidak segera melakukan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, kemudian setelah beberapa tahun berjalan setelah jual beli tanah tersebut, penjual sudah tidak dapat lagi ditemukan dan dihubungi kembali karena penjual telah pindah tempat tinggal dan tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, hal tersebut membuat pembeli mendapatkan kesulitan untuk dapat melanjutkan proses pembuatan dan penandatanganan akta jual beli pada PPAT yang mana akta jual beli itu seharusnya dapat digunakan sebagai dasar proses peralihan hak atas tanah atas tanah yang bersertipikat Hak Milik tersebut pada kantor pertanahan, karena sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, jual beli yang dilakukan oleh para pihak seharusnya dibuatkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagaimana diatur pada Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas, sehingga pembeli tidak memiliki alat bukti yaitu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai alas hak untuk peralihan hak atas tanah yang bersertipikat Hak Milik tersebut, sedangkan bukti bahwa telah terjadinya perbuatan jual beli hak atas tanah seharusnya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Perbuatan yang dilakukan penjual dan pembeli dalam jual beli tanah yang bersertipikat Hak Milik tersebut dapat dikatakan sebagai sebuah perjanjian, dikarenakan sudah ada dasar kesepakatan diantara para pihak, dan saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu perbuatan, adapun dasar hukum perjanjian diatur pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada pasal tersebut definisi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak

atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kemudian menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan juga bahwa suatu perjanjian dianggap sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, meskipun yang telah dilakukan oleh penjual dan pembeli sudah termasuk dalam sebuah perjanjian, akan tetapi hal tersebut saja tidaklah cukup karena berdasarkan peraturan mengenai hukum pertanahan itu sendiri sudah mengatur bahwa pada jual beli atas hak atas tanah diperlukan perjanjian yang dibuat oleh PPAT, karena perjanjian yang dibuat oleh PPAT merupakan perjanjian yang otentik, dimana memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Menurut Oeripkartawinata menyatakan bahwa akta otentik memiliki tiga jenis kekuatan pembuktian, yaitu :<sup>6</sup>

1. Kekuatan pembuktian formil, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materiil, membuktikan antara para pihak bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan mengikat, yaitu membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga bahwa pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka dapat dikatakan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar.

Akibat dari permasalahan tersebut membuat pembeli tidak dapat memenuhi salah satu syarat untuk pendaftaran tanah, yaitu akta jual beli sebagai dasar yang menjadi alas peralihan hak atas tanah, padahal pendaftaran tanah merupakan

---

<sup>6</sup> Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oerip kartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, cet.11*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2009), hal. 67-68



bentuk kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, seperti yang disebutkan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.<sup>7</sup> Pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:<sup>8</sup>

1. Asas *specialiteit*: pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
2. Asas *openbaarheid* (asas publisitas): asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanahnya, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya.

Berdasarkan asas ini, tiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek dan nama hak atas tanah, serta peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan. kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari beberapa macam yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang belum didaftarkan menurut peraturan tentang pendaftaran tanah.

---

<sup>7</sup> Urip Santoso 1, Loc.cit, hal. 278

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria* (Jakarta : Universitas terbuka, Karunika, 2001) hal. 99

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Berdasarkan dari kegiatan pendaftaran tanah yang disebutkan di atas, jual beli hak atas tanah termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu perubahan data yuridis karena terjadinya peralihan kepemilikan karena jual beli.

Adanya permasalahan seperti yang telah dijelaskan di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian terkait dengan kuitansi sebagai alat bukti bayar sebagai dasar bukti jual beli tanah yang telah bersertipikat Hak Milik antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan menjadi alas hak untuk peralihan hak atas tanah, dikarenakan penjual yang sudah tidak dapat menemukan lagi keberadaannya sehingga pembeli tidak dapat melanjutkan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, sebagai dasar untuk alas peralihan hak atas tanah, diikuti kemudian dengan adanya proses balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional, maka penulis tertarik untuk menyusun karya karya ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul “ Kuitansi Jual Beli Tanah Yang Bersertipikat Hak Milik Sebagai Dasar Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 265/Pdt.G/2020/PN Kpg)”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas, pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian jual beli hak atas tanah yang sudah bersertipikat Hak Milik antara penjual dan pembeli yang dibuat di bawah

tangan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pebuat Akta Tanah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

2. Bagaimana kuitansi pembelian tanah yang sudah bersertipikat Hak Milik menjadi alas peralihan hak dalam putusan Nomor 265/Pdt.G/2020/PN Kpg ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan berdasarkan pada rumusan permasalahan dengan tujuan untuk mengembangkan ilmu hukum mengenai dasar alas peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah yang sudah bersertipikat Hak Milik agar mendapat kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang sah.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan pengetahuan mengenai ilmu hukum, yang khususnya di bidang hukum pertanahan yaitu mengenai jual beli tanah dan dasar alas peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Manfaat praktis diharapkan dapat menjadi pedoman dan gambaran bagi masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang sah secara hukum, serta dapat menjadi kontribusi dalam perkembangan hukum khususnya dalam bidang pertanahan terkait pelaksanaan peralihan hak atas tanah atas tanah dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diikuti dengan proses pendaftaran di Kantor Pertanahan.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam memahami isi penelitian, maka penulis menyusun sistematika penelitian ini sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan yang terdiri dari: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penulisan

BAB II: Tinjauan Pustaka, yang terdiri dari Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual tentang Tinjauan konseptual terhadap konsep putusan hakim sebagai dasar peralihan kepemilikan atas tanah sertipikat hak milik, Tinjauan Teori akan menjelaskan antara lain: Tinjauan umum tentang perjanjian, Tinjauan umum tentang jual beli hak atas tanah Tinjauan umum tentang tanah dan Tinjauan umum alas hak untuk peralihan hak atas tanah

BAB III: Berupa Metode Penelitian pada Bab ini disampaikan 5 (lima) sub bab, yaitu jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, pendekatan dan analisis data.

BAB IV: Berupa Hasil Penelitian dan Analisis. Pada bab ini disampaikan 2 (dua) yaitu, hasil penelitian dan analisis yang digunakan untuk menjawab dua rumusan masalah.

BAB V: Berupa Kesimpulan dan Saran.