

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar dan memiliki peranan penting untuk memenuhi kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan bagi manusia itu sendiri. Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti Yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi Batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa “Dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang adalah tanah dimana atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi ” Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.¹ Pengertian lainnya terhadap tanah secara yuridis tertera pada Pasal 1 ayat (4) UUPA, yang berbunyi: “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawah air”.²

Penguasaan atas tanah di Negara Indonesia di atur dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa “*Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat* menurut hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 2004. h. 18

² F. E. Yunita, “*Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Menjadi Hak Milik Perorangan Pada Suku Moi Di Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat*,” vol. 7, no. 2, pp. 44–68, 2018

³ K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 7

memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia. Pemerintah telah mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pertanahan yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaga Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaga Negara Nomor 2043) tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang lebih populer dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA lahir pada tanggal 24 September 1960. UUPA diterbitkan dengan tujuan untuk memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negaranya. Oleh karena disahkannya UUPA maka berakhirilah masa Dualisme hukum mengenai pertanahan yang bersifat feodal dan kolonial yang dikenal tanah dengan hak adat dan tanah dengan hak barat.⁴

Peralihan dari pemilik akan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Berdasarkan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah akan terjadi apabila dilakukan oleh para pihak. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang⁵.

Jual beli adalah cara yang umum dilakukan oleh masyarakat di Indonesia atas peralihan hak atas tanah. Konsep jual beli tanah yang berlaku secara umum diatur

⁴ Boedi Harsono, *op.cit.*, h. 1.

⁵ Legista, Irza., 2021, Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Rengat Kelas II, Pekanbaru, JOM Fakultas Hukum, VIII, Hal 3.

dalam hukum perdata (*Privaatrecht*). Menurut Pasal 1457 KUH Perdata “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.³ Berdasarkan dari rumusan tentang jual beli diatas maka proses jual beli melibatkan dua subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. Penjual adalah selaku pihak yang menyerahkan barang, sedangkan pembeli adalah pihak yang membayar dan menerima barang dari penjual. Berdasarkan unsur sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau disetujui bersama. Oleh karena itu dari masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli dituntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.⁶

24 september 1960 merupakan tanggal sahnya ketentuan UUPA, berlakunya ketentuan UUPA maka perbuatan hukum jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa dibawah tangan, melainkan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT.⁷

Adapun tahapan Menurut PP No. 24 Tahun 1997 eksistensi atau keberadaan mengenai PPAT dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7. Pasal 5 berbunyi bahwa; “pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan

⁶ J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cetakan Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, h. 46

⁷ Boedi Harsono, *op.cit.*, h. 1.

Nasional”. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) “Pada pasal 5 dimana tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, hal ini di ajukan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah terkecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang di atur oleh Peraturan Pemerintah atau Perundang-undangan yang bersangkutan dimana ditugaskan kepada pejabat lain:. Selanjutnya dalam pasal 7 ayat (2) “Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

Pada masyarakat sendiri modal kepercayaan dapat terjadinya suatu proses jual beli tanah, terkhusus masyarakat pedesaan, sehingga akta jual beli bukan lagi menjadi hal yang penting. Dengan hanya berdasarkan kepercayaan tersebut dan kesepakatan para pihak maka transaksi jual beli hak atas tanah dapat dilakukan, dimana bukti bahwa kedua belah pihak telah terjadi peralihan hak milik atas tanah adalah dengan adanya kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan para saksi.

Berdasarkan apa yang diuraikan diatas, maka penulis bermaksud untuk melakukan Analisa dan penelitian yang berjudul “**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KWITANSI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 412/Pdt. G/2021/PN Mks)**”.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Kekuatan hukum kwitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas tanah.

- 2) Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan menggunakan kwitansi dalam jual beli tanpa adanya akta dari PPAT.

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus memiliki tujuan yang jelas, sehingga dengan adanya tujuan tersebut dapat dicapai solusi atas masalah yang dihadapi, maupun untuk memenuhi kebutuhan perseorangan. Berdasarkan rumusan masalah diatas penelitian ini mempunyai tujuan penelitian sebagai berikut:

- 1) Untuk menganalisa kekuatan hukum kwitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah dalam proses jual beli hak atas sertipikat.
- 2) Untuk menganalisa akibat hukum jika jual beli hak atas tanah menggunakan kwitansi jual beli yang tidak dilakukan di PPAT.

D. Manfaat Penelitian

Nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersebut, manfaat yang diharapkan penulis dari penelitian ini, antara lain:

- 1) Manfaat secara teoritis, untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum Kenotarian pada umumnya, khususnya yang terkait dengan jual beli tanah dan pendaftaran tanah.
- 2) Manfaat secara praktis, guna mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis.