

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah ialah anugerah untuk umat manusia di muka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Hubungan antara manusia dan tanah tak terpisahkan, karena manusia tinggal, berkembang, dan melakukan kegiatan sehari-hari di atasnya. Manusia sebagian besar kehidupannya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan manusia maupun mata pencaharian dari manusia.¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah memiliki makna yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat, sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²

Tanah adalah tumpuan kehidupan manusia yang tak ternilai. Berbagai aspek kehidupan manusia bergantung pada peran penting tanah. Tanah berperan dalam menyediakan tempat untuk sumber makanan bagi manusia dan hewan. Tanah juga menyediakan habitat bagi keanekaragaman hayati. Mulai dari mikroorganisme hingga hewan tanah, tanah memberikan rumah bagi berbagai makhluk hidup. Selain itu, tanah digunakan untuk pemukiman, dan pembangunan infrastruktur. Tanah memainkan peran krusial dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia. Peran tanah inilah yang secara tidak langsung mendorong individu atau kelompok untuk menguasai tanah.

¹ Dyara Radhite Oryza, 2022, *Pedoman Lengkap Mengurus Perizinan Tanah dan Rumah*, Anak Hebat Indonesia, Yogyakarta, hlm. 1.

² Fanny Amelia Legianty, Yunanto, dan Irawati. 2019. "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah". *Notarius*, Vol. 12, No. 2, hlm. 2, available from <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/29151>, diakses pada tanggal 15 Desember 2023.

Di dalam Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi 4 yaitu:³

1. Hak bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia mengandung dua komponen yaitu:

- a. Konsep kepemilikan bersama memiliki sifat perdata, namun tidak secara khusus merujuk pada hak kepemilikan dalam konteks yuridis. Tanah bersama merujuk pada kepemilikan kolektif oleh seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia, seperti yang diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan ini mencerminkan sifat publik yang bersifat komunalistik dari konsep hukum tanah nasional;
- b. Elemen tanggung jawab dan kekuasaan yang bersifat publik dalam mengatur, memimpin, dan mengelola penggunaan tanah yang dimiliki secara bersama.

2. Hak penguasaan tanah dari negara

Negara memiliki hak penguasaan tanah, yang merupakan hak untuk memberikan sanksi atas kontrol fisik dan menegakkannya dengan cara yang sama seperti hak atas tanah karena negara adalah otoritas publik.

3. Hak ulayat masyarakat hukum adat

Hak ulayat masyarakat hukum adat merupakan hak yang tetap diakui sepanjang hak rakyat itu masih hidup, pelaksanaannya adalah berdasarkan ketentuan uupa serta kepentingan pembangunan yang diselenggarakan pada saat ini

4. Hak-hak perseorangan

Hak-hak perseorangan (individu) mencakup hak-hak atas tanah, hak kepemilikan tanah wakaf, hak jaminan atas tanah atau hak tanggungan serta hak milik atas satuan rumah susun.

³ Agus Yudha Hernoko, 2020, *Bunga Rampai Hukum Pertanahan, Hukum Jaminan dan Hukum Perusahaan*, LaksBang Justitia, Yogyakarta, hlm. 4.

Meskipun beragam dalam jenisnya, semua hak penguasaan atas tanah mencakup serangkaian kewenangan, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya terkait sesuatu tindakan yang dapat dilakukan terhadap tanah tersebut. Istilah “sesuatu” dalam konteks ini mencakup aktivitas yang diizinkan, diperintahkan, atau dilarang dilakukan, yang menjadi kriteria atau perbedaan utama dari hak kepemilikan tanah yang diatur dalam undang-undang negara.

Dalam konteks yuridis, kepemilikan atas tanah dapat dialihkan melalui berbagai prosedur, antara lain:⁴

- 1) Transaksi jual beli;
- 2) Pemberian hibah;
- 3) Pertukaran;
- 4) Pemisahan dan pembagian biasa;
- 5) Pemisahan dan pembagian harta warisan;
- 6) Penyerahan hibah berdasarkan wasiat;
- 7) Pemberian hak tanggungan (hipotik);
- 8) Pemberian jaminan kredit (*credit verband*).

Jual beli merupakan cara yang umum dilakukan oleh masyarakat untuk mengalihkan hak atas tanah. Jual beli tanah terdiri dari dua kegiatan yang berbeda, yaitu jual beli dengan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan jual beli tanpa akta atau disebut juga jual beli di bawah tangan.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dijelaskan sebagai proses pemindahan hak atas tanah yang jelas dan langsung. Ini berarti bahwa penyerahan hak atas tanah terjadi dihadapan pejabat umum yang berwenang, seperti PPAT, dan pembayarannya dilakukan secara tunai dan pada saat yang sama.⁵ Asas terang dan tunai adalah prinsip hukum yang tak dapat diabaikan dalam konteks jual beli. Hal ini dikarenakan menurut pandangan Satjipto Rahardjo, asas hukum adalah esensi

⁴ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak & Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 16.

⁵ Desvia Winandra, Hanafi Tanawijaya. 2020. “Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt. G/2019/PN.Lbt)”. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3, No. 2, hlm. 5, available from <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/download/10556/6732/28866>, diakses pada tanggal 15 Desember 2024.

dari peraturan hukum. Asas hukum menjadi landasan utama bagi pembentukan peraturan hukum, sehingga pada akhirnya, peraturan hukum dapat dikaitkan kembali dengan prinsip-prinsip tersebut. Selain itu, asas hukum juga dapat dianggap sebagai alasan atau logika di balik pembentukan peraturan hukum. Dengan keberadaan asas hukum, hukum bukanlah sekadar himpunan peraturan semata, melainkan juga mengandung nilai-nilai dan prinsip-prinsip etis.⁶

Maka dari itu prinsip terang dan tunai menjadi landasan hukum agraria dalam hal jual beli tanah. Prinsip terang menegaskan bahwa transfer hak harus dilakukan di hadapan PPAT, Kepala Desa/Lurah, dan Kepala Adat sebagai pejabat yang menjamin validitas dan keabsahan proses transfer hak, sehingga dapat dipublikasikan dan diketahui oleh masyarakat umum. Sementara itu, tunai dapat diartikan sebagai jenis pembayaran yang langsung ada bukti uangnya pada saat transaksi sesuai dengan kesepakatan harga yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.⁷ Dengan prinsip terang dan tunai, ini mengindikasikan bahwa transfer hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, sementara pembayarannya dilakukan secara langsung saat itu juga. Hal ini diverifikasi melalui Akta Jual Beli (AJB) sebagai dokumen resmi yang menandai peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik yang baru.

Sebagai tanda bahwa transaksi jual beli telah dilakukan dan pemindahan hak telah selesai, "Surat Jual Beli Tanah" disusun. Surat ini ditandatangani oleh penjual dan pembeli, dengan Kepala Desa sebagai saksi. Peran Kepala Desa adalah untuk:⁸

⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 9, Djambatan, Jakarta, hlm. 286.

⁷ Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, *op.cit*, hlm. 5.

⁸ Uswah Amelia. 2021. "Jual Beli Tanah Yang Disempurnakan Dengan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 676/Pdt.G/2016/PN.Sby)". *Indonesian Notary*, Vol. 3, Articles 26, hlm. 6, available from <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1113&context=notary>, diakses pada tanggal 17 Desember 2023.

- 1) Memverifikasi status tanah, pemegang hak, dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku;
- 2) Kepala Desa juga bertindak sebagai perwakilan masyarakat desa yang berbeda.

Sedangkan jual beli tanah yang disaksikan oleh PPAT berfungsi untuk:

- 1) Melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen terkait, seperti sertifikat tanah, identitas pemilik, dan dokumen pendukung lainnya untuk memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen;
- 2) Membuat akta tanah yang memuat rincian transaksi, harga, dan syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak;
- 3) Memastikan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 4) Memberikan jaminan kepastian hukum kepada pembeli dan penjual tanah dengan menciptakan akta tanah sebagai bukti tertulis resmi.

Sementara itu, dalam istilah sehari-hari, jual beli berarti seseorang melepaskan uang untuk ditukar dengan barang. Menurut pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Transaksi jual beli yang dimaksud di sini adalah pembelian dan penjualan hak atas tanah, yang umumnya disebut sebagai jual beli tanah. Secara hukum, ini mengacu pada kepemilikan hak atas tanah itu sendiri, bukan pada tanah fisiknya. Pada dasarnya, tujuan pembelian hak atas tanah adalah untuk memberi pembeli kemampuan untuk secara legal mengendalikan dan menggunakan tanah tersebut.⁹

Sebagaimana yang dapat dipahami bahwa UUPA adalah kerangka kaidah yang mengelola sektor pertanahan, serta membuat kerangka hukum tanah di Indonesia. Hal ini bersumber dari prinsip hukum adat yang menjadi sumber

⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 358.

kaidah yang diselaraskan demi kebutuhan masyarakat didalam konteks negara kontemporer.¹⁰

Sejak diundangkannya UUPA, definisi dari jual beli tanah telah berubah dari suatu perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi suatu perbuatan hukum yang menyangkut pemindahan hak yang bersifat tetap secara tunai. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memperkuat hal ini. Peraturan ini menetapkan bahwa transaksi jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berkaitan dengan ini, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga memperkuat regulasi terkait peran dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam pasal 2 ayat 1:¹¹

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Akta PPAT adalah bukti yang menunjukkan bahwasannya orang yang membeli tanah sudah resmi sebagai pemilik baru dari hak atas tanah.¹² Karena

¹⁰ Prancisca, Toto, dan Hartiwiningsih. 2015. “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta)”. *Jurnal Repertorium*, Vol. 2, No. 2, hlm. 118, available from <https://riset.unisma.ac.id/index.php/yur/article/view/8897>, diakses pada tanggal 6 Januari 2024.

¹¹ *Ibid.* hlm. 358.

¹² Harsono, *op.cit*, hlm. 54.

alasan tersebut, semua transaksi yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan PPAT adalah untuk memberikan jaminan hukum dan perlindungan kepada pemilik hak atas tanah dan pihak lain yang terdaftar dalam hak tersebut, sehingga mereka dapat dengan mudah menegaskan bahwa mereka adalah pemilik hak yang bersangkutan. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk menjaga ketertiban administrasi pertanahan.

Pada umumnya, masyarakat Indonesia melaksanakan kegiatan pembelian dan penjualan tanah berdasarkan perjanjian antara penjual dan pembeli, yang kemudian difasilitasi oleh PPAT untuk memberikan kepastian hukum. Hal ini dilakukan agar transaksi jual beli tanah tersebut dapat dicatat secara resmi dalam akta otentik atau akta yang memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Meskipun demikian, praktik jual beli tanah di bawah tangan dengan menggunakan kuitansi masih umum terjadi di masyarakat Indonesia saat ini. Hal ini sering kali disebabkan oleh keinginan untuk menghindari kompleksitas proses formal dan biaya tambahan yang terkait dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Masyarakat sering melihat penggunaan kuitansi sebagai cara yang lebih simpel dan cepat untuk mencatat transaksi tanah, tanpa melibatkan pejabat atau prosedur yang rumit. Meskipun praktik ini dapat memberikan keuntungan dalam hal kemudahan dan efisiensi, perlu diakui bahwa terdapat risiko hukum terkait keabsahan transaksi tanpa AJB. Salah satu dampak dari praktik jual beli tanah di bawah tangan ini yaitu bahwa meskipun pembeli dapat menguasai tanah secara fisik, namun menurut hukum, kepemilikan tanah masih tetap berada di tangan penjual.

Berdasarkan uraian diatas, penulis hendak mengkaji lebih lanjut tentang Kuitansi Sebagai Pembuktian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN/PBR).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, beberapa masalah dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah tanda bukti jual beli tanah berdasarkan kuitansi dapat dikatakan sah menurut hukum?
2. Apakah pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN PBR sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini, penulis fokus membahas tentang bagaimana prosedur sahnya transaksi jual beli tanah di Indonesia berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

a. Tujuan Umum

- 1) Untuk mengetahui lebih jauh mengenai prosedur dan tata cara tentang peralihan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Untuk memberikan pengetahuan terkait sahnya transaksi jual beli tanah kepada pembaca.

b. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai pemenuhan tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar derajat strata Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk mengetahui apakah tanda bukti jual beli tanah berdasarkan kuitansi dapat dikatakan sah menurut hukum.

- b. Untuk mengetahui tentang pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Putusan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Pbr sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Teori hukum merupakan kumpulan pernyataan yang saling berhubungan tentang sistem konseptual aturan dan penilaian hukum, yang sebagian besar berbentuk hukum positif.¹³ Tujuan teori adalah untuk mengembangkan pengetahuan tentang sesuatu.¹⁴ Didalam penelitian ini, penulis memakai teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan penulis bawa sehingga terjawab masalah-masalah dalam penulisan ini, yaitu:

- a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua definisi: yang pertama adalah adanya hukum yang memberi tahu masyarakat apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan yang kedua adalah perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap tindakan sewenang-wenang pemerintah yang disebabkan oleh adanya hukum yang memberi tahu masyarakat apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh negara terhadap mereka.¹⁵

Dalam menegakkan hukum menurut Romi Sihombing ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (prinsip yang menjamin bahwa hukum itu jelas, konsisten, dan dapat diprediksi, sehingga masyarakat mengetahui hak dan kewajiban mereka serta dapat memperkirakan akibat hukum dari tindakan

¹³ Bruggink. 2015. Refleksi Tentang Hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. Diakses dari https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=apa+definisi+teori+hukum&btnG=#d=gs_qabs&t=1701067898674&u=%23p%3DQPbmGeV67A4J.

¹⁴ Hari Haryono. 2005. "Makna dan Fungsi Teori dalam Proses Berpikir Ilmiah dan dalam Proses Penelitian Bahasa". *Jurnal Penelitian Inovasi*, hlm. 205 available from <https://media.neliti.com/media/publications/17701-ID-makna-dan-fungsi-teori-dalam-proses-berpikir-ilmiah-dan-dalam-proses-penelitian.pdf>, diakses pada tanggal 10 Januari 2024.

¹⁵ Romi Sihombing, 2022, *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, hlm. 76.

mereka), kemanfaatan (mengacu pada sejauh mana hukum memberikan manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Prinsip ini menekankan bahwa hukum harus berfungsi untuk mencapai kesejahteraan dan kebaikan umum), dan keadilan (mengacu pada pemberian hak kepada setiap individu sesuai dengan apa yang menjadi haknya. Keadilan berusaha memastikan bahwa semua orang diperlakukan secara setara dan mendapatkan perlakuan yang benar, proporsional, dan tanpa diskriminasi). Tidak selalu mudah untuk mencapai kesepakatan secara proporsional antara ketiga komponen tersebut. Jika tidak ada kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus mereka lakukan, yang mengakibatkan keresahan. Namun, terlalu menekankan konsistensi hukum dapat menyebabkan rasa tidak adil dan kaku.¹⁶

Kepastian hukum melindungi pencari keadilan dari tindakan sewenang-wenang dari penegak hukum, yang terkadang arogansi dalam menjalankan tugasnya. Karena masyarakat hanya akan tahu hak dan kewajibannya menurut hukum ketika ada kepastian hukum. Tanpa kepastian hukum, orang tidak akan tahu apa yang harus mereka lakukan, apa yang benar atau salah, apa yang dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat dicapai melalui penormaan undang-undang yang baik dan jelas serta penerapan yang jelas.¹⁷

Dengan kata lain, kepastian hukum berarti tepat hukumnya, subjeknya, dan objeknya, serta ancaman hukumannya. Namun, kepastian hukum harus dianggap sebagai sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan mempertimbangkan asas manfaat dan efisiensi daripada sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat.¹⁸

¹⁶ *Ibid.* hlm. 77.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

b. Teori Keadilan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata “keadilan” berasal dari kata “adil”, yang berarti tidak sewenang-wenang atau berpihak kepada yang benar. Namun, konsep keadilan diartikan sebagai perlakuan atau perbuatan yang adil. Sementara itu, dalam literatur bahasa Inggris, frasa keadilan biasanya disebut sebagai “*justice*”, dengan akar kata “*jus*”. Istilah “*jus*” berarti hukum atau hak. Oleh karena itu, salah satu arti dari “keadilan” adalah hukum.

Nilai-nilai keadilan harus digunakan sebagai dasar dari sebuah negara, karena tujuan negara adalah untuk mewujudkan kesejahteraan rakyatnya. Keadilan juga memiliki aturan untuk membangun tatanan bersama dalam sebuah organisasi yang didirikan atas dasar gagasan kebebasan bagi semua bangsa, perdamaian jangka panjang, dan keadilan sosial. Keadilan berkaitan dengan pemenuhan hak dan kewajiban, serta keunggulan sosial dan anggota komunitas politik lainnya. Keadilan menyiratkan konsep kesetaraan manusia.¹⁹

Aristoteles mengatakan bahwa keadilan adalah sikap pikiran yang ingin bertindak adil, dan orang yang melanggar undang-undang, yang dengan tidak sepatutnya menginginkan lebih banyak keuntungan dari orang lain dan pada hakikatnya tidak menginginkan asas sama rata sama rasa, seharusnya adil, karena adil adalah apa yang dapat mendatangkan kebahagiaan dalam masyarakat, dan keadilan adalah kebajikan bagi orang lain.²⁰

Menurut Aristoteles konsep keadilan dibedakan ke dalam dua jenis, yaitu:²¹

1) Keadilan distributif (*distributive justice*)

¹⁹ William Chang, 2002, *Menggali Butir-butir Keutamaan*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 31-32.

²⁰ Mangisi Simanjuntak, 2019, *Filsafat Hukum Dalam Pelaksanaan Penegakan Hukum yang Berkeadilan*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hlm. 110.

²¹ Nurul Qamar *et. al*, 2016, *Sosiologi Hukum*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hlm. 116-117.

Keadilan distributif menuntut bahwa setiap individu memperoleh bagian yang sesuai dengan hak atau bagian yang seharusnya diterimanya (*suum cuique tribuere/to each his own*). Konsep keadilan ini mengacu pada distribusi proporsional berdasarkan hak yang seharusnya dimiliki seseorang. Prinsip negara distributif melibatkan tanggung jawab pemerintah terhadap warganya dalam menentukan apa yang dapat diminta oleh warga masyarakat. Kewajiban bagi pembuat undang-undang untuk memperhatikannya. Sistem distributif memberikan setiap individu sesuai dengan kontribusinya atau kemampuannya.

2) Keadilan komutatif (*justitia commutativa*).

Keadilan komutatif adalah konsep keadilan di mana setiap orang menerima jumlah yang sama. Konsep keadilan komutatif mencari kesetaraan tanpa memperhatikan keuntungan orang lain. Konsep ini mendefinisikan keadilan sebagai memperlakukan semua orang dengan sama, tanpa memandang pangkat, dan sebagainya.

2. Kerangka Konsep

a. Kuitansi

Sesuai dengan pengertiannya, istilah “kuitansi” berasal dari frasa bahasa Belanda “*kwitantie*”, yang dalam bahasa Inggris berarti pemberitahuan pembayaran. Selain *kwitantie*, kata lain dalam bahasa Belanda yang menunjukkan penerimaan, tanda terima, atau pembebasan adalah “*kwijting*”. Orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut dan yang kemudian mengambilnya dianggap telah memenuhi permintaan pembayaran dari penandatanganan. Perintah pembayaran dalam kuitansi biasanya merupakan jenis

perintah tidak langsung yang menggunakan istilah kuitansi dan bukan perintah pembayaran yang sebenarnya.²² Di sisi lain, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan kuitansi sebagai dokumen resmi yang membuktikan penerimaan uang. Kwitansi adalah surat atau dokumen yang digunakan untuk membuktikan bahwa telah terjadi transaksi keuangan yang melibatkan pemberi dan penerima uang. Kuitansi memuat informasi mengenai tujuan transaksi, lokasi dan tanggal transaksi, serta tanda tangan semua pihak yang terlibat.²³

b. Pembuktian

Definisi “pembuktian” adalah perbuatan, cara, atau proses membuktikan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Definisi lain dari pembuktian adalah upaya yang dilakukan di pengadilan untuk menunjukkan kebenaran atau ketidakbenaran terdakwa.

Dalam menjatuhkan putusan, hakim mempertimbangkan bukti-bukti dengan hati-hati. Dapat dikatakan bahwa proses pembuktian dalam persidangan merupakan dasar dari prosedur pemeriksaan pengadilan. Pembuktian menjadi sangat penting karena digunakan untuk mengevaluasi argumen para pihak selama tahap pembuktian dan menentukan apakah hukum harus diterapkan atau ditemukan dalam kasus tertentu. Untuk memastikan hubungan hukum para pihak yang sebenarnya, diperlukan pembuktian perkara. Pembuktian dilakukan tidak hanya terhadap peristiwa atau kejadian, tetapi juga terhadap keberadaan suatu hak. Pada

²² Enry Muhamad, Nur Mohamad, dan Mutia Thalib. 2023. “Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo)”. *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 7, No. 1, hlm. 7, *available from* <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4912/2993>, diakses pada tanggal 12 Januari 2024.

²³ Kristhy, *et.al.* 2022. “Kedudukan Kwitansi Dalam Sengketa Jual Beli Tanah”. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, hlm. 218-221, *available from* <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/46834>, diakses pada tanggal 12 Januari 2024.

dasarnya, hanya hal-hal yang menjadi sengketa yang harus dibuktikan.²⁴

Menurut Riduan Syahrani, pembuktian dalam arti hukum adalah mengajukan alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada pengadilan yang mengadili perkara untuk memberi keyakinan tentang kebenaran peristiwa yang dibuktikan.²⁵

c. Jual Beli

Menjual dan membeli adalah dua suku kata yang membentuk arti jual beli. Menjual merujuk pada tindakan menjual suatu benda atau barang, sedangkan membeli adalah proses memperoleh produk yang akan dijual. Dengan demikian, jelaslah bahwa ketika dua pihak, penjual dan pembeli, terlibat dalam jual beli, ada hal-hal yang ditransfer di antara mereka. Secara umum, jual beli adalah perjanjian antara dua pihak untuk menukar barang berharga sesuai dengan rencana yang telah disepakati sebelumnya. Akibatnya, hak kepemilikan ditransfer dari satu pihak ke pihak lain atau dari penjual ke pembeli.²⁶

Sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana satu pihak setuju untuk memberikan suatu barang dan pihak lain setuju untuk membayar suatu harga.

d. Tanah

Tanah adalah pangkal alam yang diperlukan makhluk hidup agar mendapatkan makanan dan manfaat lainnya demi kelangsungan

²⁴ Dedy Pramono. 2015. "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia". *Lex Jurnalica*, hlm. 2, available from <https://www.neliti.com/publications/147736/kekuatan-pembuktian-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-selaku-pejabat-umum-menurut-hu>, diakses pada tanggal 15 Januari 2024.

²⁵ *Ibid.* hlm. 3.

²⁶ Mahatma Dwi Nugraha Atmaji. 2020. "Implikasi Hukum Dalam Legalitas Jual Beli Akun Driver Online pada Layanan Jasa Transportasi Online". *Jurnal Privat Law*, Vol. 10, No. 1, hlm. 5, available from <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/60467/35302>, diakses pada tanggal 17 Januari 2024.

hidup mereka.²⁷ Individu dapat membeli dan memiliki tanah secara individual atau bersama dengan badan hukum. Hal ini sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Ayat (1) Pasal 4 UUPA, yang menekankan hak penguasaan negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2.

e. Putusan

Secara etimologi, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata putusan yaitu kesudahan; pengabsahan; sesudah yang telah ditentukan setelah dipertimbangkan, dipikirkan; hasil memutuskan. Sedangkan Lilik Mulyadi mendefinisikan putusan hakim sebagai putusan yang dibuat berdasarkan sudut pandang hakim dalam persidangan perkara perdata, yang memberikan perspektif praktis dan teoritis. Setelah mematuhi peraturan hukum acara perdata, hakim memberikan keputusan tertulis dalam persidangan kasus perdata yang tersedia untuk umum. Tujuannya adalah untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara.²⁸

Putusan hakim, yang sering disebut sebagai putusan pengadilan, sangat dinantikan oleh pihak-pihak yang bermasalah. Para pihak yang berperkara harus mendapatkan keadilan dan kepastian hukum dari putusan hakim.²⁹

Hakim sebagai aparatur negara harus mengetahui fakta-fakta dari setiap kasus dan juga hukum yang akan dipakai, baik hukum tertulis seperti peraturan perundang-undangan maupun hukum tidak tertulis seperti hukum adat, agar dapat memberikan putusan

²⁷ Safira Riza, Nynda Fatmawati. 2020. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual dan Pembeli". *Jurnal Supremasi*, Vol. 10, No. 1, hlm. 1, available from <https://ejournal.unisbablitar.ac.id/index.php/supremasi/article/view/895/741>, diakses pada tanggal 20 Januari 2024.

²⁸ Saharuddin Daming & Muhammad Iqbal. 2022. "Tinjauan Hukum dan Hak Asasi Manusia Terhadap Tuntutan Jaksa dan Putusan Hakim Dalam Delik Pencurian Dengan Pemberatan". *Yustisi Jurnal Hukum dan Hukum Islam*, Vol. 9, No. 2, him. 15, available from <http://ejournal.uika-bogor.ac.id>, diakses pada tanggal 22 Januari 2024.

²⁹ *Ibid.* hlm. 14.

yang benar-benar mencerminkan keadilan dan menghasilkan kepastian hukum.³⁰

F. Metode Penelitian

Kata “*research*” (bahasa Inggris) berarti berasal dari kata “*reserare*” (bahasa Latin) yang berarti mengungkapkan. Secara etimologis, kata “*research*” (penelitian, riset) berasal dari kata “*re*” dan “*to search*”. *Re* berarti *kembali* dan *to search* berarti *mencari*. Jadi, secara etimologis, penelitian berarti mencari kembali. Namun, makna yang terkandung dalam kata “*research*” jauh lebih luas daripada sekadar mencari kembali atau mengungkapkan.³¹ Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah suatu proses ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data yang valid. Tujuannya adalah untuk menemukan, mengembangkan, dan membuktikan suatu pengetahuan, sehingga dapat dimanfaatkan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.³²

1. Jenis Penelitian

Dalam skripsi ini, penulis menerapkan jenis penelitian normatif. Pendekatan normatif ini melihat konsep, gagasan, dan prinsip-prinsip hukum serta undang-undang dan peraturan yang relevan dengan topik penelitian ini, yang didasarkan pada bahan hukum primer.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk melakukan penelitian ini. Pengolahan bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan dan studi dokumen dilakukan secara sistematis dan normatif menggunakan metode interpretasi gramatikal. Tujuan dari proses ini adalah untuk menemukan solusi untuk masalah yang dibahas.

³⁰ *Ibid.*

³¹ M. Budyatna, 2006, *Metode Penelitian Sosial*, Unpar Press, Bandung, hlm. 1.

³² Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 3.

3. Jenis Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah dokumen-dokumen yang mengikat secara hukum yang berasal dari zaman penjajahan dan mencakup bahan-bahan hukum yang belum dikodifikasi, prinsip-prinsip, peraturan-peraturan, undang-undang, dan perjanjian-perjanjian yang masih berlaku sampai sekarang. Sumber hukum utama yang dipertimbangkan untuk studi ini adalah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal
- 8) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
- 9) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber yang memberikan interpretasi atau penjelasan tentang bahan hukum primer, seperti buku, artikel, jurnal, riset, makalah, dan lain sebagainya yang relevan dengan topik yang sedang dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber-sumber hukum seperti ensiklopedia, Black's Law Dictionary, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan contoh bahan hukum tersier. Sumber-sumber tersebut memberikan klarifikasi atau arahan tentang teks hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang dipakai penulis dalam mengumpulkan data untuk pemecahan masalah penelitian ini adalah studi literatur. Metode pengumpulan data yang didukung oleh analisis data dan bahan tertulis disebut penelitian literatur. Buku, jurnal, karya ilmiah, tesis, dan materi lain yang berhubungan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini menjadi bahan analisis data untuk penelitian ini.

5. Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis memakai analisis data kualitatif. Menganalisis data yang mendeskripsikan apa yang ada dalam literatur tanpa menggunakan statistik dikenal sebagai analisis data kualitatif.

G. Sistematika Penulisan

Untuk bisa memberikan pemahaman terhadap penulisan ini secara keseluruhan dan mudah untuk dipahami, maka disajikan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

1. Latar Belakang Permasalahan
2. Rumusan Masalah
3. Ruang Lingkup Penelitian
4. Maksud Penelitian dan Tujuan Penelitian
5. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

6. Metode Penelitian
7. Sistematika Penelitian
8. Daftar Kepustakaan (sementara)

BAB II Tinjauan Kepustakaan

Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang jual beli, pengertian perjanjian, dan pengertian putusan.

BAB III Tanda Bukti Jual Beli Tanah Berdasarkan Kuitansi Dapat Dikatakan Sah Menurut Hukum

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan pertama yang tercantum dalam rumusan masalah di atas yaitu Apakah tanda bukti jual beli tanah berdasarkan kuitansi dapat dikatakan sah menurut hukum?

BAB IV Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/Pn Pbr

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan kedua yang tercantum dalam rumusan masalah di atas yaitu Apakah pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?

BAB V Penutup

Dalam Bab V ini merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari permasalahan yang telah dikemukakan di dalam pembahasan. Selain itu juga berisikan saran-saran dari penulis atas permasalahan yang ditulis.