

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Masalah dibidang pertanahan, masih saja sering terjadi dewasa ini, meskipun sudah banyak aturan maupun sistem yang diperbaharui oleh pemerintah, namun tidak juga menghapuskan ataupun mengurangi masalah sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di Indonesia.

Landasan hukum dibidang pertanahan sejatinya diatur dalam Konstitusi, yaitu pada Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.”¹ Kemudian dalam perkembangannya, pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang hingga saat ini masih menjadi landasan yuridis yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah.

Untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah pun membuat beberapa seperangkat aturan yang mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam pelaksanaannya, jual beli hak atas tanah diatur pada ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan, “Peralihan 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 yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”²

¹ Komisi Untuk Orang Hilang dan Tindak Kekerasan (Kontras), *Menemukan Hak-Hak Atas Tanah Pada Standar Hak-Hak Asasi Manusia*, Jakarta : Kontras, 2015. hlm. 10

² Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah hanya dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan atau yang sekarang ini dikenal dengan nama Badan Pertanahan Nasional, apabila dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.³

Akta yang dimaksud terkait jual beli tanah, adalah akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Richard Eddy Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli.⁴

Dadan Darmawan, menjelaskan bahwa fungsi Akta Jual Beli merupakan bukti autentik secara hukum bahwa seseorang sudah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas. Tetapi tidak hanya itu, Akta Jual Beli berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, Akta Jual Beli harus turut disertakan. Pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menanyakan Akta Jual Beli yang disyaratkan dalam pendaftaran.⁵

Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, beberapa masyarakat yang masih awam sering beranggapan bahwa jual beli tanah cukup dilakukan dengan menggunakan kuitansi lunas saja. Mereka menganggap hanya dengan menggunakan kuitansi lunas tersebut, mereka sudah dapat melakukan balik nama sertifikat tanah yang mereka beli.⁶

Kondisi tersebut seringkali menjadi kendala bagi masyarakat manakala terjadi seorang pembeli tanah hendak membaliknamakan Sertipikat Hak atas tanah. Tidak jarang ditemui, pada saat pembeli tersebut hendak membaliknamakan Sertipikat Hak atas tanah ditolak oleh Kantor Pertanahan, dan disarankan untuk membuat Akta Jual Beli terlebih dahulu pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pada saat hendak membuat Akta Jual Beli, pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, sedangkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, menyebutkan, “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya

³ Irma Devita Sari, *Hukum Pertanahan*, Bandung : Mizan Pustaka, 2010. hlm. 14

⁴ Richard Eddy, Richard Eddy, *Aspek Legal Property*, Yogyakarta : Andi Offset, 2017. hlm. 63

⁵ Dadan Darmawan, *75 Tanya Jawab Jual Beli Properti*, Jakarta : Visimedia, 2016. hlm. 18-19

⁶ Irma Devita Sari, *Op. Cit.*, hlm. 13

kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”⁷

Dalam menghadapi situasi dimana salah satu pihak terutama penjual tanah tidak diketahui keberadaannya, pihak pembeli pun meminta penetapan atau putusan dari hakim di pengadilan terkait keabsahan jual beli tanah yang dilakukannya, agar jual beli tanah yang dilakukan dapat dibuat dalam Akta Jual Beli tanah, atau dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Kondisi tersebut, dilakukan pembeli dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Kondisi tersebut di atas, dapat dilihat pada perkara Putusan Peninjauan Kembali Nomor 590 PK/Pdt/2016, dimana pihak penggugat Kho Rambli, melakukan jual beli tanah hanya didasari Kuitansi dengan Husin Syamsudin, namun setelah dilakukannya jual beli keberadaan Husin Syamsudin tidak diketahui keberadaannya, dan pada saat hendak membaliknamakan Sertipikat Tanah, Kho Rambli pun mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Cibadak, dan pada Putusan Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Cbd, majelis hakim mengabulkan gugatan Kho Rambli tersebut dan menyatakan jual beli yang dilakukan Kho Rambli tersebut adalah sah menurut hukum.

Apabila merujuk pada perkara-perkara tersebut di atas, tentunya setelah adanya Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pihak pembeli yang hendak membalik nama sertipikat dengan hanya bukti jual beli berupa Kuitansi tentunya dapat melaksanakan prosedur balik nama atas tanah, setelah menerima putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, namun ada kalanya ternyata tanah yang diperjualbelikan, ternyata sudah diperjual belikan juga dengan pihak lain, dan bahkan sudah dibuatkan Akta Jual Beli, oleh pihak penjual dan pembeli kedua, sehingga pembeli pertama pun tentunya dapat kehilangan hak atas tanah tersebut, dimana hal ini dapat ditemukan pada perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt/2016, dimana Penggugat Mohammad Jeny melakukan jual beli tanah dengan Agung Wibisono, pada tanggal 7 Juni 2012 atas Sertifikat Hak Milik 7528/Jatiluhur, namun pada saat hendak dibuatkan Akta Jual Beli, pihak Agung Wibisono sulit dihubungi dan menjadi tidak diketahui keberadaannya, sedangkan pada saat pihak

⁷ Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998 dan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2016

Mohammad Jeny melakukan pengecekan pada objek sengketa, diketahui objek sengketa tanah tersebut sedang dilakukan pembangunan berupa bangunan rumah, yang dilakukan oleh Pembeli tanah kedua yaitu Rahmah Mustika Ningrum. Dalam perkembangannya diketahui pihak Agung Wibisono telah menjual kembali objek sengketa kepada Pembeli tanah kedua yaitu Rahmah Mustika Ningrum, berdasarkan Akta Jual Beli nomor 373/Ins/JTA/2014, sehingga untuk mengklaim kepemilikannya atas Sertifikat Hak Milik 7528/Jatiluhur, pihak Mohammad Jeny menggugat pihak Agung Wibisono yang telah menjual kembali objek sengketa kepada Pembeli tanah kedua yaitu Rahmah Mustika Ningrum, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 21/Pdt.G/2015/PN BKS, diketahui majelis hakim mengabulkan gugatan Mohammad Jeny tersebut dan membatalkan Akta Jual Beli nomor 373/Ins/JTA/2014, dan perkara tersebut dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berdasarkan Putusan Nomor 41/PDT/2016/PT BDG., dan pada tingkat kasasi majelis hakim Agung pun menolak permohonan kasasi dari pembeli tanah kedua yaitu Rahmah Mustika Ningrum. Namun diketahui dalam perkara ini terdapat masalah hukum berupa terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan adanya jual beli yang tumpang tindih, antara Penggugat Mohamad jeni selaku pembeli dengan Tergugat I Gunawan Wibisono selaku penjual, serta jual beli antara Tergugat II Rahmah Mustika Ningrum selaku pembeli, dengan tergugat I Agung Wibisono selaku penjual, dimana tergugat I Gunawan Wibisono dalam perkara ini terbukti memperjual belikan satu objek atau sebidang tanah kepada dua pihak pembeli yang berbeda. Disatu sisi, Penggugat Mohamad Jeni hanya memiliki bukti telah terjadi jual beli tanah dengan tergugat I Agung Wibisono, dengan alat bukti berupa Kuitansi yang ditanda tangani oleh Agung Wibisono yang tertera senilai Rp211.650.000,00 (dua ratus sebelas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran tanah, dan dengan dimenangkannya perkara tersebut oleh Mohamad Jeni, tentunya Rahmah Mustika Ningrum mengalami kerugian atas rumah yang telah dibelinya dari Agung Wibisono.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji masalah tersebut yang berjudul, “Analisa Yuridis Kuitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan”.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, diketahui *Das Sollen* penelitian pada karya tulis ini adalah Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait jual beli tanah harus dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”, dimana *Das Sein* pada penelitian ini adalah perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt/2016, dimana terdapat jual beli tanah yang dilakukan oleh Mohammad Jeny dengan Agung Wibisono, atas Sertifikat Hak Milik 7528/Jatiluhur yang didasari dengan Kuitansi jual beli, dan jual beli yang dilakukan Agung Wibisono yang telah menjual kembali objek sengketa kepada Pembeli tanah kedua yaitu Rahmah Mustika Ningrum, berdasarkan Akta Jual Beli nomor 373/Ins/JTA/2014. Dalam perkara ini diketahui bahwa yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah yang menjadi objek sengketa adalah pihak Agung Wibisono karena menjual tanah kepada dua pihak yang berbeda, namun dalam perkara ini yang dirugikan justru hanya pihak Pembeli tanah kedua yaitu Rahmah Mustika Ningrum.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, diketahui perumusan masalah yang hendak dibahas dalam perkara ini adalah mengenai :

1.2.2.1 Bagaimanakah penggunaan Kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah di bawah tangan dari perspektif hukum perdata Indonesia?

1.2.2.2 Bagaimanakah kekuatan hukum atas transaksi jual beli tanah di bawah tangan menurut putusan Mahkamah Agung nomor 2949 K/Pdt/2016 untuk melindungi hak pembeli?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1.3.1.1 Untuk mengetahui penggunaan Kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah di bawah tangan dari perspektif hukum perdata Indonesia .

1.3.1.2 Untuk mengetahui kekuatan hukum atas transaksi jual beli tanah di bawah tangan menurut putusan Mahkamah Agung nomor 2949 K/Pdt/2016 untuk melindungi hak pembeli.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya Ilmu Hukum, dan mengenai penyelesaian akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah dibawah tangan yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan dilakukan hanya dengan menggunakan Kuitansi.

2. Manfaat Praktis

Untuk masukan ilmiah kepada penegak hukum dalam Ilmu Hukum, khususnya dalam hal dalam mengenai penyelesaian akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah dibawah tangan yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan dilakukan hanya dengan menggunakan Kuitansi.

1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran

1.4.1 Kerangka Teoritis

1.4.1.1. Teori Itikad Baik

Itikad baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur pada Pasal 1320 dan Pasal 1338, dimana Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersurat dalam, Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak. I Ketut Oka Setiawan menjelaskan bahwa mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal”. Kemudian perihal perkataan tentang itikad baik dirumuskan dalam Pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Ketentuan pasal ini mempersoalkan pada tataran pelaksanaan suatu perjanjian, dimana perjanjian tersebut dalam keadaan sudah ada. Ketentuan pasal ini juga sudah dikenal sebagai pasal yang paling tidak jelas. Sebabnya adalah suatu itikad baik merupakan

pengertian yang abstrak, dan walaupun orang mengerti apa itu itikad baik, orang itu tetap masih sulit merumuskannya.⁸

Pengertian itikad baik adalah suatu perbuatan yang tidak mementingkan diri sendiri saja namun juga melihat kepentingan orang lain yang ditandai dengan perbuatan tanpa tipu muslihat, tanpa tipu daya, tanpa mengganggu pihak lain dan tanpa akal-akalan.⁹

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.¹⁰

Pengertian itikad baik menurut Sutan Remy dalam perjanjian adalah niat baik dari pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya serta tidak merugikan kepentingan umum.¹¹

Pengertian itikad baik dalam hukum terbagi menjadi 2 asas yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik dalam arti subjektif dapat diartikan yaitu seseorang (yang menjadi subjek) haruslah jujur dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dengan kata lain sikap batin seseorang haruslah menunjukkan niat baik berupa kejujuran. Sedangkan itikad baik dalam arti objektif yaitu pelaksanaan suatu perjanjian (yang menjadi objek) harus didasarkan pada norma-norma kepatutan dan norma yang berlaku di masyarakat.¹²

1.4.1.2. Teori Kehendak

Undang-undang dalam Pasal 1322 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang perjanjian yang telah ditutup atas dasar adanya cacat dalam kehendak. Ke dalam kelompok perjanjian yang mengandung “cacat dalam kehendak” dalam doktrin dimasukkan perjanjian-perjanjian yang mengandung unsur “kesesatan, paksaan atau penipuan” pada saat lahirnya perjanjian. Belakangan juga dimasukkan ke dalamnya perjanjian yang timbul atas dasar adanya “penyalahgunaan keadaan”. Pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat)

⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Jakarta : FH-Utama, 2014. hlm. 62

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXIII, Jakarta : PT. Intermasa, 2016., hlm.41

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 41-42

¹¹ Sutan Remy, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya, 2016. hlm.63

¹² Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), *Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)*, Yogyakarta : Mediatama, 2008, hlm. 141.

yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada.¹³

Menurut Abdul Hakim Siagian, suatu perjanjian pada dasarnya tidak mungkin timbul tanpa adanya kehendak dari para pihak. Perjanjian merupakan pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih. Kehendak seseorang baru diketahui oleh orang lain setelah kehendak tersebut dinyatakan. Jadi harus ada pernyataan kehendak, yaitu pernyataan bahwa seorang tersebut menghendaki timbulnya hubungan hukum.¹⁴

Menurut Oky Deviany Burhamzah, seringkali orang menyatakan sesuatu tidak sesuai dengan apa yang dikehendakinya. Atau dengan kata lain pernyataan yang ditujukan kepada lawan janjinya, tidak sesuai dengan apa yang dikehendakinya. Menurut Oky Deviany Burhamzah, teori kehendak ini, yang menentukan telah terjadinya suatu perjanjian adalah kehendak para pihak. Perjanjian mengikat, kalau kedua kehendak telah saling bertemu dan perjanjian mengikat atas dasar bahwa kehendak para pihak patut dihormati. Jadi teori kehendak berprinsip bahwa suatu perjanjian yang tidak didasarkan atas suatu kehendak yang benar adalah tidak sah. Teori kehendak ini sebagai dasar pembentukan KUH Perdata.¹⁵

Menurut Samuel M.P. Hutabarat, perihal teori kehendak ini, pernyataan kehendak tetaplah harus ada. Untuk adanya sepakat, tetap harus ada pernyataan yang saling bertemu. Selain itu, kehendak dan pernyataan kehendak harus ada hubungannya, hanya saja yang utama adalah kehendaknya. Sehingga apabila terjadi perbedaan antara pernyataan kehendak dan kehendak yang dimaksud, maka yang digunakan untuk menetapkan ada atau tidaknya kata sepakat adalah unsur kehendaknya.¹⁶

1.4.2 Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, diketahui, konsep yang hendak dibahas pada penelitian ini, adalah sebagai berikut :

- a. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan

¹³ I Ketut Oka Setiawan, *Op Cit.*, hlm. 59

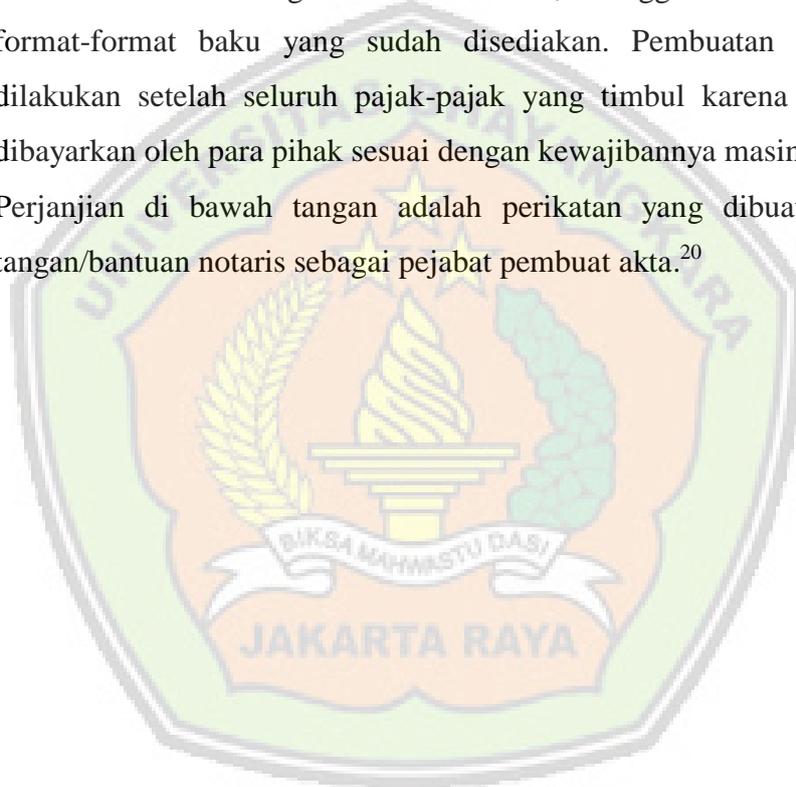
¹⁴ Abdul Hakim Siagian, *Kedudukan Asas Dalam Sistem Hukum Perjanjian*, Jakarta : HuMA, 2015. hlm. 32

¹⁵ Oky Deviany Burhamzah, *Hukum Perikatan*, Makasar : UNHAS Press, 2009. hlm. 15

¹⁶ Samuel M.P. Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta : Grasindo, 2014. hlm. 73

satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁷

- b. Sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.¹⁸
- c. Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.¹⁹
- d. Perjanjian di bawah tangan adalah perikatan yang dibuat tanpa campur tangan/bantuan notaris sebagai pejabat pembuat akta.²⁰



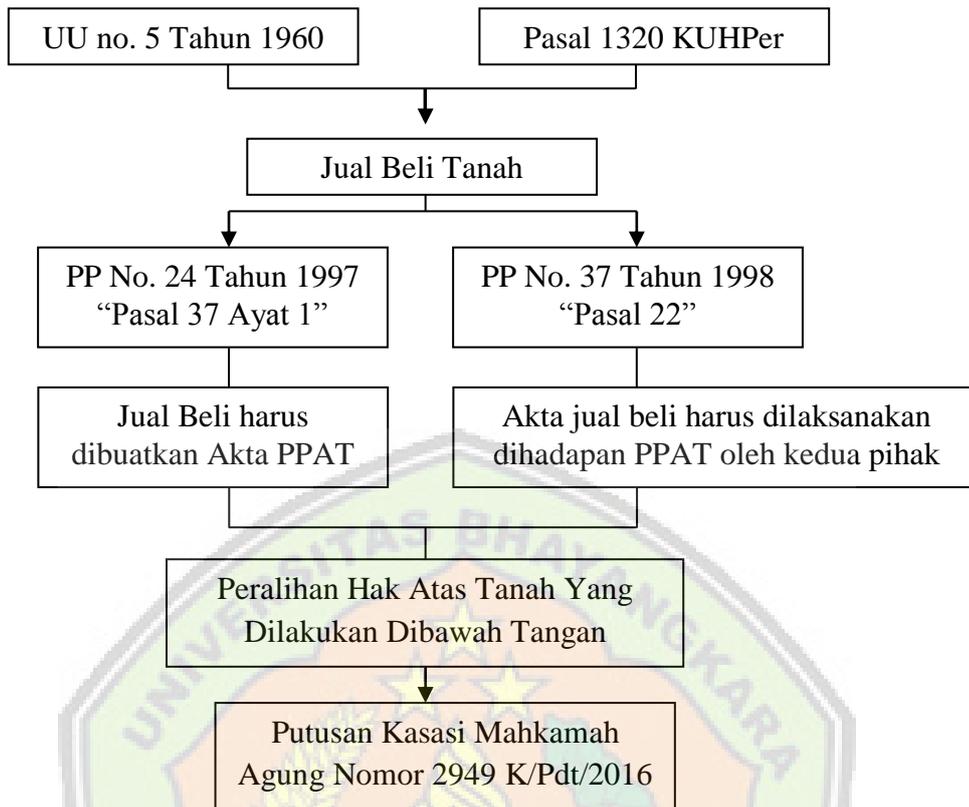
¹⁷Maria S. W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Atas Tanah*, Jakarta : Kompas, 2016. hlm. 27

¹⁸ H. Ali. A.C, *Sertifikat dan Permasalahannya, dan Seri Hukum Pertanahan* Prestasi Pustaka Publisher. Jakarta.2007. hlm. 22

¹⁹ Nia Kurniati, etc., *Pengelolaan Tanah Negara Bagi Kesejahteraan Rakyat*, Jakarta : BPHN, 2012. hlm. 6

²⁰ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe : Unimal Press, 2014. hlm. 91

1.4.3 Kerangka Pemikiran



1.5 Metodologi Penelitian

1.5.1 Tipe dan Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal research* atau dalam Bahasa Belanda *rechtsonderzoek*. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, yaitu memberikan Deskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan.²¹

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode Penelitian Hukum Yuridis Normatif. Menurut Mukti Fajar ND, penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).²²

Pada penelitian ini, spesifikasi penelitian yang adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan

²¹Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum*, Sinar Grafika : Jakarta, 2013. hlm.

²² Mukti Fajar ND, *Dualisme Penelitian Hukum*, Pustaka Pelajar : Yogyakarta, 2013. hlm. 23

menyeluruh,²³ mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah penyelesaian akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan dilakukan hanya dengan menggunakan Kuitansi dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas.

1.5.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dan penelitian langsung di lapangan. Studi kepustakaan adalah suatu teknik (prosedur) pengumpulan atau penggalian data kepustakaan. Data kepustakaan adalah data yang sudah didokumentasikan sehingga penggalian data kepustakaan tidak perlu dilakukan secara langsung ke masyarakat (lapangan).²⁴

Sedangkan penelitian langsung dengan studi lapangan pada penelitian ini dilakukan untuk melengkapi apa yang dilakukan dalam studi kepustakaan, misal mencari Surat yang berkaitan dengan suatu hasil penyelidikan yang tak ada dalam perpustakaan (tetap menjadi bahan hukum primer).²⁵

1.5.3 Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Analisis hukum dalam pengertian Dogmatika Hukum adalah suatu aktivitas akal budi yang pada dasarnya bertujuan untuk mengurai norma-norma hukum agar kandungan norma yang terdapat dalam suatu kaidah hukum dapat diketahui.²⁶

Alat bantu (sarana berpikir ilmiah) yang dapat dipergunakan untuk menganalisis norma-norma hukum adalah logika dan bahasa.²⁷ Oleh karena itu, dalam Dogmatika Hukum tidak lazim dikenal istilah analisis kualitatif atau analisis kuantitatif. Jadi, tujuan melakukan analisis hukum adalah untuk dapat mengungkap kandungan norma hukum sehingga dapat diketahui :

- a. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan suruhan (*gebod*),
- b. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan larangan (*verbod*) atau,
- c. Kaidah-kaidah hukum yang berisikan kebolehan (*mogen*).²⁸

²³*Ibid.*, hlm. 41

²⁴*Ibid.*, hlm. 43.

²⁵*Ibid.*, hlm. 43.

²⁶*Ibid.*, hlm. 24.

²⁷*Ibid.*

²⁸*Ibid.*

Norma-norma hukum yang dianalisis kemudian disistematisasi atau disusun secara sistematis. Sistematisasi hukum artinya menata norma-norma hukum dalam suatu tatanan atau jaringan yang bersifat koheren (saling meneguhkan) dan sistematis.²⁹

1.6 Sistematika Penelitian

Mengenai rencana sistematika penulisan pada penelitian ini, akan dijabarkan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan penjelasan mengenai landasan dilakukannya penelitian sehubungan latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan kegunaan penelitian, kerangka teoritis, konsepsionaln dan kerangka pemikiran, serta metodologi penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan teori-teori hukum yang dipergunakan untuk menganalisa objek penelitian diantaranya, teori negara hukum, perikatan, Akta Jual Beli dan Peralihan hak atas tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN

Berisikan pembahasan mengenai penggunaan Kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah di bawah tangan, serta pembahasan pada kasus Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2949 K/Pdt/2016.

BAB IV ANALISA HASIL PENELITIAN

Berisikan analisa mengenai penggunaan Kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah di bawah tangan dan keabsahan jual beli tanah dengan Kuitansi Jual Beli berdasarkan hukum di Indonesia dan penyelesaian akibat hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT.

BAB V PENUTUP

Berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian ini.

²⁹*Ibid.*