

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Tanah adalah bagian permukaan bumi, yang mempunyai arti sangat penting di dalam kehidupan manusia, dan juga sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu Negara tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara, oleh karena itu tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat *magic religius*, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat penting (pokok) bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk memperoleh penghidupan dan kehidupan yang sejahtera (pendukung mata pencaharian).

Masyarakat berupaya untuk memperoleh hak atas tanah suda sering dilakukan dengan kepemilikan hak, yaitu melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, jika seseorang menyerahkan uangnya untuk memperoleh barang yang diinginkan (suka) secara sukarela dengan cara jual beli. Perjanjian jual beli tanah juga merupakan suatu perjanjian namun melibatkan para pihak yang menjual dan membeli suatu benda.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli ditegasaskan dalam hal suatu perjanjian, dengan bila mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Menurut Subekti, jual beli dikatakan sebagai perjanjian dengan mana pihak-pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak miliknya terhadap suatu barang sedangkan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pihak penjual berjanji memberikan atau memindahkan hak milik atas barang yang telah ditawarkan, sedangkan pihak yang membeli menjanjikan membayar harga yang telah disetujuinya bersama.

Bukti-bukti dalam perjanjian jual beli dapat berupa akta, akta merupakan suatu surat yang ditandatangani, terdapat keterangan tentang peristiwa-peristiwa atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Akta terbagi menjadi dua macam yakni akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik yaitu akta yang dikeluarkan oleh pejabat yang diberi wewenang untuk hal tertentu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari orang yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.

Akta autentik pertama-tama memuat penjelasan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat negara yang diberikan wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap diantara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan dari padanya tentang yang termuat di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu

berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Akta di bawah tangan, merupakan akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa, “yang dianggap sebagi tulisan dibawah tangan merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang Pejabat Umum”.

Perjanjian jual beli merupakan pengertian perjanjian yang bersifat jelas, adil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak (harus) dipenuhi untuk diadakannya sebuah perjanjian. Dengan sebutan lain, apabila telah diperjanjikan sebagai suatu hal akan tetapi dalam kenyataannya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.

Selain itu juga perjanjian jual beli menganut asas terang dan tunai, yakni transaksi jual beli berupa pemberian hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan transaksi (membayar) oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Pada prinsipnya perjanjian jual beli tersebut dilakukan dalam dua tahap yakni tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua adalah tahap penyerahan (levering) benda yang menjadi obyek perjanjian, yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Berdasarkan UUPA jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yakni yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebut dengan dialihkan. Pengertian dialihkan sebagai suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat, walaupun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemilikan hak, yakni adalah dengan melalui jual beli. Sebutan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan juga, jika seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Bukti-bukti transaksi jual beli tanah sangat diperlukan jika ada masalah-masalah dari suatu sengketa tanah antara lain, masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemilik hak yang sah atas tanah yang juga belum ada haknya, dan bantahan terhadap sesuatu alasan hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak. Permasalahan sengketa lain adalah, kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan implementasi peraturan atau ketentuan yang kurang atau memang kurang benar dan sengketa masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial.

Perjanjian jual beli saja tidaklah seharusnya menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada prinsipnya perjanjian jual beli harus dilakukan dalam

dua tahap yakni tahap kesepakatan kedua belah pihak menyangkut barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Kenyatannya di Kota Ternate Selatan masyarakat yang melakukan transaksi jual beli Tanah dengan menggunakan bukti kuitansi, bahwa masyarakat tidak menyadari adanya praktek tersebut bisa mengakibatkan terjadi sengketa di kemudian hari oleh para pihak yang bersangkutan, namun kenyataan tanah tersebut belum bersertifikat, dan sulit untuk diproses oleh masyarakat untuk pembuatan sertifikat.

Transaksi jual beli Tanah di Kelurahan Kayu Merah mulai pada tahun 1998 sampai tahun 2009 di RT/RW 10/03 dan RT/RW 11 04 kurang lebih sekitar 80 (delapan puluh) keluarga membeli tanah kepala bapak Djalil dengan perjanjian secara lisan disampaikan oleh Bapak Djalil bahwa pembeli yang sudah memiliki bukti kuitansi ,jika mengurus sertiikat kepemilikan tanah kapan saja boleh mengurus sertifikat dan menurut beliau nanti sertifkat induk akan diberikan ke Badan Pertanahan untuk dipecahkan , akan tetapi masyarakat selalu pembeli tidak menghiraukan dan tidak ada inisitif untuk mengurus sertiikat .

Pada tahun 2007 penjual (Bapak Djalil) meninggal dunia, sebagaian masyarakat sebagai pembeli untuk mengurus sertifikat tanah tersebut , masyarakat mendatangi istri ibu Asma Djalil untuk meminta pengurusan sertifikat sesuai kesepakatan awal yang terjadi transaksi jual beli dengan pembeli pertama, akan

tetapi ibu Asam tidak memberikan serifikat induk, saat ini Ibu Asma telah meninggal masyarakat di Kelurahan Kayu Merah sebagai pembel mulai mengurus pembuatan sertifikat.

Akhirnya masyarakat mendapatkan kesulitan untuk menemukan ahli waris, sehingga proses pembuatan sertifikat , dari 80 keluarga yang membeli tanah telah membangun rumah permanen., oleh sebab itu pembeli membutuhkan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah melalui transaksi jual beli Tanah, oleh karean itu berdasarkan pada uraian di atas penulis mengangkat judul skripsi tentang “Perlindungan Hukum terhadap Transaksi Jual beli Tanah dengan Kuitansi dalam pembuatan Sertifikat di Kayu Merah Kota Ternate Selatan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang dijelaskan pada latar belakang proposal maka penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Keabsahan transaksi jual beli tanah dengan kuitansi di kelurahan Kayu Merah Kota Ternate Selatan?
2. Bagaimana perlindungan Hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan kuitansi untuk pembuatan sertifikat di kayumerah kota Ternate Selatan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui keabsahan transaksi jual beli tanah dengan kuitansi di kelurahan kayumerah kota ternate selatan

2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan kuitansi dalam pembuatan sertifikat di kayumerah kota Ternate Selatan

Berdasarkan penjelasan singkat di atas, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

D. Kegunaan Penelitian

1. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sarana edukasi bagi masyarakat terutama yang awam dengan masalah yang berkaitan dengan Penyelesaian hukum sengketa tanah masyarakat tentang pembuatan sertifikat kepemilikan akta perjanjian jual beli tanah.
2. Dari segi teoritis, bagi akademis hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis sebagai perbandingan dalam pengembangan ilmu hukum khususnya bagi perkembangan hukum berkaitan dengan Penyelesaian hukum sengketa tanah masyarakat tentang pembuatan sertifikat kepemilikan akta perjanjian jual beli di kayumerah kota Ternate