

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN BUKTI KUITANSI PEMBELIAN**

(Studi Putusan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi)

TESIS



Oleh:

ADITYA LANANG FAHREZA

NIM : 21302200001

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN BUKTI KUITANSI PEMBELIAN
(Studi Putusan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi)**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

ADITYA LANANG FAHREZA

N.I.M : 21302200001

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN BUKTI KUITANSI PEMBELIAN**

(Studi Putusan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi)

TESIS

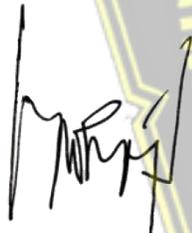
Oleh:

ADITYA LANANG FAHREZA

NIM : 21302200001

Program Studi : **Kenotariatan**

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

Mengstahui,
Ketua program magister (S2) Magister kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN:0620046701

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN BUKTI KUITANSI PEMBELIAN
(Studi Putusan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi)**

TESIS

Oleh:

ADITYA LANANG FAHREZA

NIM : 21302200001

Program Studi : **Kenotariatan**

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal, 31 Agustus 2024
Dan dinyatakan LULUS
Tim Penguji,
Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN:0615087903

Anggota,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN:0620046701

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN:0121117801

Mengetahui,
Ketua program magister (S2) Magister kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN:0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya, yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **ADITYA LANANG FAHREZA**

NIM : 21302200001

Program Studi : Magister Kenotariatan

Faultas/Program Magister : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi Pembelian (Studi Putusan NO.7/PDT-G/2019/PN.Cbi)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk peniruan-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 3 September 2024
Yang membuat pernyataan



Aditya Lanang Fahreza
21302200001

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Aditya Lanang Fahreza

NIM : 21302200001

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / tesis dengan judul: "KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN BUKTI KUITANSI PEMBELIAN (Studi Putusan NO. 7/PDT-G/2019/PN.Cbi)"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Penyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 3 September 2024

Yang Menyatakan,



Aditya Lanang Fahreza

21302200001

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadarat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, do'a-do'a yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul “KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN BUKTI KUITANSI PEMBELIAN (Studi Putusan Nomor: 7/Pdt.G/2019/PN.Cbi)” dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Tim penguji, yang berkenan memberi kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Staff pengajar dan Karyawan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu atas segala bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas segala budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 03 September 2024

Penulis,

Aditya Lanang Fahreza

ABSTRAK

Dapat dikatakan bahwa setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. dalam peralihan hak atas tanah dapat tidak dapat beralih salah satunya dengan cara jual beli dengan bukti kuitansi. Dalam peralihan hak atas tanah harus di lakukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Terdapat ketidaksesuaian penerapan aturan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi. Kuitansi ini merupakan jenis Akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantaraan seorang pejabat.

Dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta dibawah adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantaraan atau bantuan seorang perjabat umum. namun dalam prakteknya penulis menemukan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah apakah keabsahan kuitansi ini dapat dijadikan dasar peralihan hak. Ini terjadi di dalam kasus perdata pada Putusan Pengadilan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu lebih membahas mengenai sinkronisasi hukum yang didukung dengan data sekunder dan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber data: studi kepustakaan, Pengumpulan data: studi pustaka. Pengolahan Data: Pemeriksaan data, rekonstruksi data, sistematika data. Analisis data: Deskriptif kualitatif.

Hasil kajian ini kuitansi tidak bisa dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah. akan tetapi kasus perdata pada Putusan Pengadilan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi. Perbuatan hukum jual beli dengan bukti kuitansi ini yang dilakukan oleh para pihak tidak dituangkan dalam akta otentik sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Bukti kuitansi ini dapat/tidak dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah, karena dapat di katakan bisa di jadikan dasar peralihan hak. Akan tetapi dengan hasil putusan pengadilan ini, putusan ini dapat di jadikan bukti otentik dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi.

Kata kunci : *Keabsahan, Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan bukti kuitansi Pembelian, Putusan Pengadilan*

ABSTRACT

It can be said that at all times humans are in contact with the land. In transferring land rights, one of the ways is by buying and selling with proof of receipt. When transferring land rights, land registration must be carried out to ensure legal certainty. There is a discrepancy in the implementation of the rules for registering the transfer of land rights based on receipts. This receipt is a type of private deed made by the parties without the intermediary of an official.

Article 1874 of the Civil Code states that the deed below is a writing that is signed and made without the mediation or assistance of a public official. However, in practice the author found that the registration of transfer of land rights was based on a receipt without a PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH deed, whether the validity of this receipt could be used as a basis for the transfer of rights. This happened in a civil case in Court Decision Number 7/PDT-G/2019/PN.Cbi. This research uses a normative juridical method, namely discussing legal synchronization which is supported by secondary data and the approach used in this research is a statutory approach. Data source: literature study, Data collection: literature study. Data Processing: Data examination, data reconstruction, data systematics. Data analysis: Qualitative descriptive.

The results of this study are that receipts cannot be used as a basis for transferring land rights. However, the civil case in Court Decision Number 7/PDT-G/2019/PN.Cbi. This legal act of buying and selling with proof of receipt carried out by the parties is not stated in an authentic deed so it does not have perfect evidentiary power. This proof of receipt may or may not be used as a basis for transferring land rights, because it can be said that it can be used as a basis for transferring rights. However, with the results of this court decision, this decision can be used as authentic evidence of the basis for transferring land rights based on receipts

Keywords: *Validity, Transfer of Land Rights Based on Purchase Receipt, court ruling*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN.....	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	
KATA PENGANTAR.....	
ABSTRAK.....	
ABSTRACT.....	
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN.....	
A. Latar Belakang Masalah	
B. Perumusan Masalah	
C. Tujuan Penelitian.....	
D. Manfaat Penelitian.....	
E. Kerangka Konseptual.....	
F. Kerangka Teori.....	
G. Metode Penelitian	
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	
B. Jenis dan Syarat Peralihan Hak Atas Tanah	
C. Proses Peralihan Hak Atas Tanah	
D. Jual Beli	
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi.....	
B. Hambatan Dan Solusi Atas Permasalahan Yang Timbul Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi Pembelian	
E. Contoh Akta Jual Beli.....	

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dalam manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD) yang menyatakan:¹

”Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), kewenangan negara untuk mengelola sumber daya alam mencakup tiga hal, diantaranya:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

¹ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.7.

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Ketiga wewenang ini dilakukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang mencakup kebangsaan, kemerdekaan, dan kesejahteraan;

Selanjutnya, dalam hal penguasaan tanah oleh negara ini, pada dasarnya pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra atau daerah otonom dan masyarakat-masyarakat hukum adat.

Kemudian, terkait pemberian tanah kepada orang atau badan hukum, dapat dilakukan dengan pemberian kepadanya hak atas tanah. Hak atas tanah ini kemudian dilakukan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Masyarakat seringkali menguasai sebuah tanah tanpa melakukan pendaftaran hak atas tanah atau belum memiliki sertipikat atas tanahnya. Ketika terjadi pengusuran tanah oleh pemerintah, masyarakat mengatakan bahwa itu adalah tanah miliknya secara turun-temurun.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut:

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Pasal 6 UUPA adalah sebagai berikut:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Salah satu macam hak atas tanah yang wajib untuk didaftarkan peralihannya adalah hak milik. Pasal 20 ayat (1) dan (2) mengatur secara tegas mengenai hak milik, yaitu:

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dengan lelang merupakan salah satu perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 ayat (1) sampai Ayat (5).

Dalam Pasal 23 ayat (1) dikatakan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus didaftar. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak milik tersebut. Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini memiliki tujuan kepastian dan perlindungan hukum. Pendaftaran hak atas tanah baik yang pertama kali maupun pendaftaran berikutnya karena peralihan hak maupun karena jual beli, hibah, tukar menukar, maupun karena diwakafkan kesemuanya merupakan suatu perbuatan hukum yang diadministrasikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan.²

UUPA dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah maka pendaftaran tanah sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum.³

² Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, hal. 182.

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahas lain “*Capistrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, cadastre adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁴

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*: menimbulkan kesan, seakan-akan objek pertama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk di pastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “*Kadaster*” yang menunjukan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.

⁴ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, hal. 12.

Tujuan pendaftaran tanah di muat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) adalah Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.⁵

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.
2. Kepastian subjek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-

⁵ *Ibid.* hal., 18.

sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran luas tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa, ukuran (luas) tanah dalam meter persegi.⁶

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data tertentu, pengolahan penyimpanan, penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk bukti dan pemeliharanya.⁷

Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai

⁶ *Ibid.* hal. 19.

⁷ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal.72.

subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.⁸

Sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam hal apa istilah tersebut digunakan. Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa:⁹

“Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”

Dalam masyarakat kita perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Pengertian jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang secara sukarela. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual-beli) dapat didaftarkan juga dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah . Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan bukti telah terjadinya peralihan

⁸ Wahid Muchtar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republik, Jakarta hal. 57.

⁹ Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, hal. 338.

hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kantor Pertanahan.¹⁰ Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk memilih judul “Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi Pembelian (Studi Putusan Nomor 7/PDT-G/2019/PN.Cbi)”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kuitansi pembelian ?
2. Bagaimana Hambatan dan Solusi atas permasalahan yang timbul terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kuitansi pembelian?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kuitansi pembelian;

¹⁰ Yahya Harahap., *Loc. Cit.* hal. 190.

2. Untuk mengetahui Hambatan dan solusi atas permasalahan yang timbul terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kwitansi pembelian;

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam menjamin kepastian hukum kepada masyarakat akibat permasalahan yang timbul dari peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kuitansi.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi pembelian.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk memberikan gambaran terhadap cara pembuktian kuitansi agar menjadi alat otentik yang dapat dijadikan untuk peralihan hak atas tanah yang sah.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk

masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Keabsahan

Menurut Kamus Hukum, keabsahan dijabarkan dalam beberapa Bahasa, seperti *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify* *to acknowledge* artinya mengesahkan atau pengesahan suatu hal, dalam Bahasa Belanda keabsahan adalah "*recht matig van het bestuur*" yang berpatokan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah. Keabsahan merupakan suatu batasan bagi setiap tindakan dan bersifat pasti. Tujuannya untuk melindungi hak-hak seseorang dari tindakan yang dilarang. Menurut Kuntjoro Purnopranoto agar keabsahan dapat terwujud ada dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan formil. Syarat materiil lebih masuk pada isi putusan suatu hukum

tersebut diciptakan, sedangkan syarat formil lebih kepada pembuatan, jangka waktu dan tujuan mengapa keabsahan tersebut di ciptakan.

2. Peralihan

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

3. Hak Atas Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat ari tanah yang dihakinya. Ketentuan hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

4. Kuitansi Pembelian

Kuitansi secara umum kuitansi merupakan sebuah dokumen tanda bukti dari sebuah pembayaran ataupun penerimaan uang yang telah dilakukan. Walau demikian, istilah kwitansi merupakan istilah yang tidak baku, tetapi kerap kali digunakan oleh masyarakat. Menurut Kamus Bahasa Indonesia (KBBI), kata baku

yang benar adalah kuitansi. Pengertian Kuitansi sendiri biasa diartikan sebagai surat bukti penerimaan uang. Adanya kuitansi untuk menyederhanakan proses pembukuan untuk pencatatan arus kas masuk dan keluar. Kuitansi pada umumnya mencakup informasi kop perusahaan, nomor kuitansi, nama pemberi uang, jumlah nominal (angka dan huruf), penjelasan tujuan pembayaran, lokasi serta tanggal pembayaran atau penerimaan uang, dan juga tanda tangan dan nama penerima.

5. Alat bukti

Alat bukti merupakan unsur penting di dalam pembuktian persidangan, karena hakim menggunakannya sebagai bahan pertimbangan untuk memutus perkara. Alat bukti adalah alat atau upaya yang diajukan pihak berperkara yang digunakan hakim sebagai dasar dalam memutus perkara. Dipandang dari segi pihak yang berperkara, alat bukti adalah alat atau upaya yang digunakan untuk meyakinkan hakim di muka sidang pengadilan. Sedangkan dilihat dari segi pengadilan yang memeriksa perkara, alat bukti adalah alat atau upaya yang bisa digunakan hakim untuk memutus perkara.¹¹

¹¹ Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif* Pustaka Pelajar, Surabaya, hal. 25.

Alat bukti dalam perkara perdata yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata, adalah sebagai berikut:

1. Bukti dengan tulisan;
2. Bukti dengan saksi;
3. Bukti dengan persangkaan;
4. Bukti dengan Pengakuan;
5. Bukti dengan Sumpah.¹²

Berikut ini akan diulas mengenai alat bukti yang telah dikenal dalam HIR/RBg dan KUHPerdata sebagai berikut:

1. Surat/Alat bukti tulisan

Pada praktiknya, alat bukti surat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Akta otentik;
 - b. Akta bawah tangan;
 - c. Akta sepihak atau pengakuan sepihak;
 - d. Surat biasa;
2. Saksi;

Beberapa prinsip tentang pembuktian di persidangan dengan menggunakan alat bukti saksi yaitu sebagai berikut:

- a. Satu saksi bukan saksi;

¹² Alfitra, 2011, *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, Cetakan 1 Raih Asa Sukses, Jakarta, hal. 133.

Pembuktian dengan saksi hendaknya menggunakan lebih dari satu saksi karena keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lain tidak dapat dipercaya. Dalam hukum dikenal dengan adagium unus testis nullus testis, artinya satu saksi bukan dianggap saksi. Suatu peristiwa dianggap tidak terbukti jika hanya didasarkan pada keterangan seorang saksi.¹³

b. Saksi Tidak Mampu Mutlak atau Relatif;

Seorang saksi dikatakan tidak mampu mutlak karena saksi tersebut mempunyai hubungan yang terlalu dekat dengan salah satu pihak yang berperkara. Hubungan tersebut terjadi karena adanya hubungan yang sedarah dan perkawinan.

3. Persangkaan (*Vermoedens*)

Di dalam hukum acara perdata persangkaan-persangkaan atau *vermoedens* adalah alat bukti yang bersifat pelengkap atau *accessory evidence*. Artinya, persangkaan-persangkaan bukanlah alat bukti yang mandiri. Persangkaan-persangkaan dapat menjadi alat bukti dengan merujuk pada alat bukti lainnya dengan demikian juga satu persangkaan saja bukanlah merupakan alat bukti.¹⁴

¹³ Pasal 169 HIR atau Pasal 306 RBg

¹⁴ Eddy O.S. Hiariej, 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, hal. 81.

4. Pengakuan (*Bekentenis Confession*)

Pada dasarnya pengakuan merupakan suatu pernyataan dengan bentuk tertulis atau lisan dari salah satu pihak berperkara yang isinya membenarkan dalil lawan, baik sebagian maupun seluruhnya. Konkritnya, pengakuan merupakan keterangan sepihak dan untuk itu tidaklah diperlukan persetujuan dari pihak lainnya. Hal ini berarti jika tergugat telah mengakui tuntutan penggugat, pengakuan itu membebaskan penggugat untuk membuktikan lebih lanjut dan majelis hakim harus mengabulkan tuntutan penggugat.

5. Sumpah

Di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia oleh Poerwadarminta, dirumuskan “sumpah” sebagai pernyataan yang diucapkan dengan resmi dan dengan bersaksi kepada Tuhan atau sesuatu yang dianggap suci bahwa apa yang dikatakan atau dijanjikan itu benar.

6. Alat bukti tambahan

- a. Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijke onderzoek/ local investigation*);
- b. Keterangan Ahli/Saksi Ahli;
- c. Perkembangan Alat Bukti Dalam Praktik Beracara Perdata di Pengadilan;

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁵

Dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menyempurnakan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA(UUPA), yaitu pada pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158.

bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Berdasarkan definisi dan asas pelaksanaan seperti dikemukakan di atas maka Pendaftaran Tanah yang diselenggarakan menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 ini bertujuan untuk:

- a. Memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

2. Teori Kekuatan Putusan Hakim

Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinantikan oleh pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa

diantara mereka dengan sebaik-baiknya, sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharap adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.¹⁶

3. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil yang artinya menurut kamus besar bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah.¹⁷ Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara. Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Aristoteles menetapkan dua jenis keadilan. Yang pertama adalah keadilan distributif, atau *justicia distributiva*, yaitu suatu jenis keadilan yang mendistribusikan sesuatu kepada orang-orang sesuai dengan haknya atau sesuai dengan layanan yang diberikannya. Kedua, terlepas dari jasa individu masing-masing anggota, mereka semua mendapatkan keadilan kumulatif (*justicia*

¹⁶ Moh. Taufik Makarao, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 131.

¹⁷ Mardani, 2022, *Hukum Acara Jinayat*, Kencana, Jakarta, hal. 32.

cumulativa).¹⁸ Konsepsi Plato tentang keadilan berada di luar pemahaman orang kebanyakan. Pergeseran dalam masyarakat adalah penyebab ketidakadilan. Jenis keadilan Platonis meliputi yang berikut:¹⁹

1. Keadilan Moral, yaitu suatu perbuatan dapat dianggap wajar secara moral jika telah dapat menerapkan hak dan kewajiban secara adil dan seimbang;
2. Keadilan prosedural, yaitu ketika seseorang mengikuti prosedur yang ditentukan dan melakukan tindakan yang adil.

Ketika ganti rugi dibayarkan, konsep keadilan diterapkan dengan lebih jelas, yang menunjukkan bahwa masyarakat akan menghindari kejatuhan lebih jauh ke dalam keputusan ekonomi atau, paling tidak, dapat memulihkan keadaan sosial ekonomi yang adil. Konsep keadilan harus diterapkan kepada mereka yang membutuhkan tanah agar mereka memperoleh harta sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dan mendapatkan perlindungan hukum.

G. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan hukum normatif. penelitian hukum normatif, yaitu

¹⁸ Mardi Candra, 2018, *Aspek Perlindungan Anak Indonesia: Analisis Tentang Perkawinan di Bawah Umur*, Kencana Prenada Grup, Jakarta, hal. 89.

¹⁹ Amran, Suadi, 2020, *Filsafat Keadilan Biological Justice Dan Praktiknya Dalam Putusan Hakim*, Kencana, Jakarta, hal. 56.

penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum. Jenis penelitian hukum normatif juga dapat diartikan sebagai teknik atau prosedur telaah dengan berpedoman pada beberapa asas hukum, kaidah-kaidah hukum, maupun prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan substansi peraturan perundang-undangan yang bersifat umum dan khusus. Penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisa dan meneliti bahan pustaka primer dan sekunder. Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya.²⁰ Adapun pendekatan hukum normatif dilakukan untuk mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat dari para ahli.

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan tesis ini adalah metode penelitian normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2024, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 133.

yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.²¹ Penelitian hukum normatif menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus, dan tidak melakukan penelitian lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian adalah deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan, keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.²² Spesifikasi penelitian secara deskriptif bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang Keabsahan c. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan keabsahan terhadap kuitansi yang dijadikan dasar sebagai peralihan hak atas tanah,

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini:

- a. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan. Data

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

²² M, Hariwijaya. 2017. *Metodologi dan Teknik Peulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Diandra Kreatif, Yogyakarta, hal. 31.

sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Internet, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

1. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:
 - a. UUD1945
 - b. Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
 - a. Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pertanahan, pendaftaran peralihan hak atas tanah, dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.
 - b. Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.
 - c. Pendapat para ahli.
3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi dokumentasi yaitu pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif. Menurut Bogdan dan Biklen analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data memilah-milahnya menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan.

6. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah, keabsahan peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi Pembelian, serta Prosedur atau

Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi Pembelian, Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi Pembelian.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Tanah sebagai salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria dimana tanah merupakan bagian dari permukaan bumi lapisan yang paling atas, dengan demikian tanah yang disebut dalam UUPA 1960 bukanlah tanah dalam arti dari berbagai aspeknya, melainkan tanah dari aspek yuridisnya yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Hal tersebut secara eksplisit diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang di sebut diatas ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.²³

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) pengertian tanah adalah:²⁴

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Keadaan Bumi disuatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.

²³ Dr. Nomensen Sinamo, S.H., M.H., dan Drs. Rasmon Sinamo, M.A.P, 2023, *Hukum Agraria Nasional dan Kebijakan Pertanahan*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hal. 9

²⁴ *Ibid.* hal. 10.

4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dsb)

Penguasaan atas tanah dapat ditafsirkan dalam arti fisik dan dalam arti yuridis, yang mana dalam arti fisik itu bukan milik yang “menguasai” tapi dikuasai dalam arti diduduki, diusahakan, dikelola, dan yang menguasai atau menguasahi tanah tersebut tidak mengantongi sertipikat hak milik, atau sertipikat HGU atau pun tidak mempunyai sertipikat HGB. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasahi secara fisik atas tanah yang di haki (dimiliki) bahkan melakukan perbuatan hukum lain atas tanah tersebut.²⁵

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan dan

²⁵ *Ibid.* hal. 89.

pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.

Menurut Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:²⁶

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, 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 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”

Definisi pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi:

“Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat”.²⁷

Sehubungan dengan adanya pendaftaran tanah maka perlu diketahui juga tentang unsur-unsur pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan,

²⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cetakan 8, Djambatan, Jakarta, hal. 50.

²⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju, Bandung, hal. 15.

pemerintah, teratur dan terus menerus, data tanah, wilayah tertentu dan tujuan tertentu, memproses, menyimpan, atau menyajikan informasi pada masyarakat dan memberikan bukti kepemilikan. Tentang unsur rangkaian kegiatan pendaftaran tanah perlu diketahui juga tentang unsur teratur, yang mana unsur ini meliputi dimana di dalam pendaftaran tanah, harus berdasarkan peraturan-peraturan yang ada yang mengatur tentang pendaftaran tanah itu sendiri yaitu:²⁸

- a. Pasal 19 UUPA menjelaskan untuk menjamin kepastian hukum di adakan pendaftaran tanah.
- b. Pasal 23 UUPA mengatur Tentang Hak Milik Atas Tanah.
- c. Pasal 32 UUPA mengatur Tentang Hak Guna Usaha Atas Tanah.
- d. Pasal 38 UUPA mengatur Tentang Hak Guna Bangunan Atas Tanah.
- e. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1/1966 mengatur tentang Hak Pakai Atas Tanah.
- f. PP Nomor 28 Tahun 1997 mengatur tentang tanah wakaf .

B. Jenis dan Syarat Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Jenis peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

"Pemindahan 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 PEJABAT PEMBUAT

²⁸ *Ibid.* hal. 81

AKTA TANAH yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."

Berikut penjelasan atas jenis dan syarat dalam peralihan hak atas tanah:²⁹

a. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, cukup menyerahkan sertipikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah , yaitu akta harta pembagian bersama. Seseorang yang menerima hak atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris (Pasal 22 PP Nomor 10 Tahun 1961). Setelah sejak berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut

²⁹ Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 57

beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut. Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya

Syarat sahnya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran peralihan haknya ada dua, yaitu:

1) Syarat Materiil Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek pewarisan. Uraian tentang syarat materiil dalam pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Jika objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia.
- b) Jika objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia.

c) Jika objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia.

d) Jika objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Pakai, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga Negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.

Kalau seseorang yang warga Negara Indonesia mendapatkan warisan berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan, kemudian menjadi warga Negara asing, maka dalam waktu satu tahun sejak seorang tersebut melepaskan kewarganegaraan Indonesiannya wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan. Kalau dalam waktu satu tahun tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Hak Milik, Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan tersebut menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

2) Syarat Formal Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah yaitu suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian.

Berdasarkan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah yaitu suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :³⁰

- 1) Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
- 2) Syarat cakap. Artinya, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah yaitu orang-orang yang dianggap cakap, yaitu orang-orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
- 3) Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak.
- 4) Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan

³⁰ *Ibid.* hal.75.

pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah.

Penghibahan dalam sistem KUH Perdata adalah seperti halnya jual beli atau tukar menukar bersifat obligatoir saja, dalam arti belum memindahkan hak milik, karena hak milik ini baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan secara yuridis, yang cara-caranya seperti dalam melakukan jual beli, penghibahan disamping jual beli dan tukar menukar merupakan suatu titel bagi pemindahan hak milik. Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika ia meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibahan yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah³¹. KUHPerdata menyebutkan mengenai hibah dalam ketentuan Pasal 1666 KUHPerdata yang menyatakan:

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna

³¹ Urip Santoso, *Op.Cit.* hal. 289.

keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia. Hibah wasiat sebelum lahirnya PP 24 tahun 1997, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris, hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya dibawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta pejabat pembuat akta tanah . Hibah tanah setelah lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selain itu, dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak)

maka ketentuan dalam KUH Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris.

d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang.

Lelang yaitu setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.³² Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh kejaksaan atau penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

C. Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih

³² *Ibid.* hal. 379.

dan dialihkan. UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah.

Terdapat 2 bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut.³³

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam peralihan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak

³³ *Ibid.* hal.128.

harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.³⁴

D. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, Pasal 1458, dan Pasal 1459 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan.

Jual beli tidak terlepas dari aturan yang dibenarkan syariat. kebenaran tersebut hanya kita dapatkan dari landasan hukum yang pasti, yaitu Al-Quran dan Hadits Nabi. Adapun landasan tersebut akan di bahas di bawah ini.

³⁴ *Ibid.* hal. 130.

1. Al-Quran Surat Al-Baqarah ayat 275 Al-Quran dan surat An-

Nisa' ayat 29:

Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ
الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya : "Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri
melainkan seperti berdirinya

Orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila.
Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka
berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba,
padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti
(dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya
dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada
Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu
adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."

An-Nisa Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

Ayat di atas menerangkan bahwa Islam membenarkan adanya jual beli. Begitupun dalam prakteknya, jual beli manusia tidak boleh menzalimi sesama manusia dengan cara memakan harta secara bathil. Kecuali jual beli tersebut dilaksanakan dengan merelakan antara keduanya baik secara lahir maupun bathin.

Syafi'i mengatakan semua jenis jual beli yang dilakukan secara suka sama suka dari kedua belah pihak hukumnya boleh, selain jual

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى م قَالَ لَا يَخْتَرِقَنَّ اثْنَانِ إِلَّا عَنْ تَرَاضٍ

(روه ابوداود و الترمذی)

beli yang diharamkan Rasulullah.³⁵ Dengan demikian, apa yang dilarang oleh Rasulullah secara otomatis diharamkan dan masuk dalam makna yang dilarang. Diperkuat Sabda Nabi Muhammad SAW berikut: Artinya: “Dari Abi Hurairah R.A dari Nabi SAW bersabda: janganlah dua orang yang berjual

beli berpisah, sebelum saling meridhai”. (H.R Abu Daud dan Tirmidzi).

Jual beli yang dimasukkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³⁶

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal 3 (tiga) macam adol (jual), yaitu:³⁷

2. Adol Plas (jual lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli)

³⁵ Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran, 2008, *Tafsir Imam Syafi’i, menyelami ke dalam Kandungan Al Quran*, Jilid 2, PT. Al Mahira, Jakarta, hal. 119.

³⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal.358

³⁷ *Ibid.* hal. 359.

dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

3. Adol Gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai,

4. Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Berkenaan dengan jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya

oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.³⁸ Pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono, ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas pada Hak Milik saja, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum, dimana perjanjian jual beli tersebut terjadi karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Masing-masing orang tersebut memiliki perannya, satu orang menjadi pihak penjual dan satu orang lainnya sebagai pihak pembeli, penjual dan pembeli tersebutlah yang menjadi subyek dari perjanjian jual beli. Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subyek dalam perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat

³⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal.81.

pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :³⁹

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁴⁰ Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

³⁹ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 181

⁴⁰ Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 49

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran, dan timbangannya, sedangkan yang tidak diperkenankan untuk di perjualbelikan adalah:⁴¹

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang;
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan
- d. Kesusilaan yang baik.

Untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli, Pasal 1457 KUHPerdara menggunakan istilah *zaak*. Menurut Pasal 499 KUHPerdara, *zaak* adalah barang atau hak yang dimiliki, hal tersebut berarti bahwa yang dapat perjual belikan tidak hanya barang yang dimiliki, tetapi melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

3. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:⁴²

⁴¹ Salim HS, 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 50.

⁴² *Ibid.* hal.78.

- a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.
- b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPerdota. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum yang diatur dalam pasal 443 KUHPerdota, orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian diatur dalam pasal 1330 KUHPerdota.

- c. Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi.⁴³
- d. Suatu Sebab Yang Halal Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.⁴⁴

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Pada pokoknya kewajiban penjual menurut Pasal 1474 KUHPerdata terdiri dari dua, yaitu:

⁴³ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 69.

⁴⁴ Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 20.

- a. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban penjual pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan.

Cara penyerahan benda yang diperjualbelikan berbeda berdasarkan kualifikasi barang yang diperjualbelikan tersebut, adapun cara penyerahan tersebut sebagai berikut:⁴⁵

- a. Penyerahan benda bergerak Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.
- b. Penyerahan benda tidak bergerak Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris

⁴⁵ Ahmadi Miru, *Op.cit*, hal. 128.

c. Penyerahan benda tidak bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Penjual juga berkewajiban untuk menanggung atau menjamin barang yang di perjualbelikan. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara, terdapat dua hal yang wajib menjadi tanggung jawab atau jaminan oleh penjual terhadap barang yang diperjualbelikan, yakni:

- a. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram.
- b. Menjamin cacat tersembunyi atas barang tersebut, yang sedemikian rupa dapat menjadi alasan pembatalan.

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga dari barang yang dibelinya pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah di sepakati di dalam perjanjian. Disamping kewajiban utama terdapat 3 kewajiban pokok pembeli, yaitu:⁴⁶

- a. Memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual.

⁴⁶ Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hal. 120.

- b. Membayar harga barang sesuai dengan kontrak.
- c. Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak.

Apabila pada waktu pembuatan perjanjian tidak ditetapkan tempat, maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan sesuai yang terdapat dalam Pasal 1514 KUHPerdara. Jika pembeli tidak membayarkan harga dari pembelian, menurut Pasal 1517 KUHPerdara penjual dapat menuntut pembatalan pembelian. Hak dari penjual adalah menerima atau mendapatkan bayaran dari pembeli sesuai dengan kesepakatan, sedangkan hak dari pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara yuridis maupun secara nyata.

5. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli

Dalam KUHPerdara tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian, oleh sebab itu umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, terdapat dua bentuk perjanjian jual beli yaitu:

- a. Perjanjian dalam bentuk lisan, yakni suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak.

b. Perjanjian dalam bentuk tertulis, yakni perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk tertulis atau akta, akta tersebut terbagi atas dua macam yaitu:

1) Akta autentik Pengetian mengenai akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta autentik dapat berupa akta notaris, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta hipotik. Apabila terjadi sengketa terkait isi ataupun pelaksanaan perjanjian, maka segala hal yang terdapat dalam akta tersebut selalu dianggap benar.

2) Akta dibawah tangan Akta dibawah tangan atau onderhands merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantaraan seorang pejabat. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta dibawah adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantaraan atau bantuan seorang pejabat umum.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi

Kehidupan manusia tidak terlepas dari hubungan dengan manusia lain, dengan tujuan yaitu melangsungkan kehidupan sehari-hari, untuk diri sendiri maupun keluarganya. Keperluan dalam kehidupannya antara lain keperluan akan tanah dan tempat tinggal. Setiap orang memerlukan tanah sebagai suatu kebutuhan yang sangat pokok. Sehingga setiap orang selalu berusaha untuk mendapatkan tanah ini, yang salah satu caranya melalui jual beli.

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. kuitansi adalah surat bukti penerimaan uang, dalam hal ini kuitansi Perjanjian dalam bentuk tertulis, yakni perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk tertulis termasuk dalam jenis Akta di bawah tangan Akta di bawah tangan atau *onderhands* merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantara seorang pejabat. Dalam Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa akta di bawah adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantara atau bantuan seorang pejabat umum.

Pembuktian dan pengakuan bahwa seseorang memiliki tanah begitu penting. Kegiatan pendaftaran tanah diadakan untuk mendapat bukti kepemilikan tanah yang sah dan legitim.

Kajian putusan pengadilan sudah lama menjadi bagian dari studi hukum secara klasik. Dari kajian seperti ini hukum dapat ditemukan dan ditegakan. Dalam tradisi dan budaya hukum common law seperti Amerika Serikat dan Inggris kajian terhadap putusan pengadilan menjadi sangat penting, dan menjadi bagian upaya penafsiran hukum. Dari situlah kemudian hukum dapat ditemukan dan dilaksanakan. Kajian tersebut menjadi rujukan bagi putusan-putusan pengadilan berikutnya karena asas *preseden* berlaku. Dengan demikian memang dapat dikatakan bahwa kajian putusan penting sekali dalam tradisi *common law*.⁴⁷

Berbeda dengan tradisi dan budaya hukum civil law, kajian putusan pengadilan memang tidak begitu populer karena hakim dilihat sebagai penyuar undang-undang. Namun demikian kajian putusan tetap dilaksanakan secara konsisten oleh hakim karena diinterpretasikan secara baik dan benar. Selain itu kajian putusan pengadilan juga dilakukan untuk mencari norma yang mungkin muncul dalam pembentukan hukum secara *rill*. Putusan hakim dalam tradisi ini dilihat sebagai hukum yang dilaksanakan dan mungkin mempunyai bentuk baru. Jika hukum yang terdapat dalam putusan pengadilan dalam tradisi common law dilihat sebagai pembentukan hukum, maka hukum yang terdapat dalam putusan pengadilan dalam tradisi civil law dilihat sebagai bentuk pelaksanaan hukum yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang. Walaupun demikian, kajian putusan

⁴⁷ Dr. Marcella Santoso, 2024 *Legalitas dan Legitimasi Surat Keterangan Tanah, Seja*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, hal. 127.

pengadilan dalam tradisi civil law tetap menjadi bagian dari studi hukum yang penting.⁴⁸

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut.⁴⁹ Mengenai jual beli tanah, dalam hukum adat menganut sistem tunai, yang mana pembayaran harga kepada penjual dan penyerahan hak atas tanah kepada pembeli dilaksanakan pada saat yang sama.

Hilman Hadikusuma mengemukakan bahwa, jual beli pada umumnya berlaku apabila pembeli melakukan pembayaran dan penjual menyerahkan objek jual beli pada saat yang sama.⁵⁰ Jual beli dalam hukum adat berbeda dengan jual beli yang dianut hukum barat yaitu menganut sistem konsensual. Boedi Harsono juga berpendapat, bahwa peralihan hak atas tanah didasarkan pada Pasal 5 UUPA, sehingga dapat ditafsirkan yang berlaku adalah hukum adat dengan sistemnya tunai.⁵¹ Dalam UUPA memang tidak menegaskan secara rinci mengenai sistem jual beli yang digunakan. Namun, jika dilihat dari ketentuan Pasal 5 UUPA, masih mengakui hukum adat.

Selain asas tunai dan terang, terdapat pula asas publikasi yang berlaku atas hukum benda di Indonesia. Menurut asas ini, benda tidak bergerak terhadap

⁴⁸ *Ibid.* hal. 128.

⁴⁹ Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, 2019, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Vol. 8 Nomor 1, Jurnal Kertha Semaya, hal 5.

⁵⁰ Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti Bandung, hal. 78.

⁵¹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 198.

penyerahannya diharuskan untuk terdaftar di register umum, mengharuskan pendaftaran tanah guna menjamin adanya kepastian hukum. Sejalan dengan ketentuan dalam UUPA yaitu pada Pasal 19 Ayat (1) dan Pasal 26 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah atau perbuatan lain yang tujuan untuk memindahkan hak milik diatur dengan PP. PP yang dimaksud adalah PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menurut Pasal 23 Ayat (1) UUPA, mengharuskan setiap peralihan demikian juga hak milik didaftarkan sebagaimana Pasal 19 UUPA untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. UUPA menghendaki terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam proses jual beli hak atas tanah. Syarat materiil terpenuhi apabila para pihak yang telah memenuhi hak dan kewajibannya, dan syarat formil terpenuhi apabila perbuatan jual beli tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan penandatanganan akta jual beli oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sahnya jual beli tanah sangat ditentukan oleh syarat materiil, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.⁵²

Bachsan Mustafa mengemukakan pendapat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, bahwa sertipikat dari tanah yang telah didaftarkan dapat memberikan kepastian hukum, karena melalui sertipikat dapat diketahui dengan

⁵² A. P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung, hal.. 77.

jelas identitas pemegang hak beserta tanahnya. Apabila dikemudian hari terjadi pelanggaran atau masalah tanah, dapat lebih mudah melakukan penuntutan dan membuktikan yang paling berhak atas tanah tersebut.⁵³

Kekuatan pembuktian akta dibedakan ke dalam 3 (tiga) macam yaitu kekuatan pembuktian lahir, formil, dan materiil.⁵⁴ Kekuatan pembuktian lahir dari suatu akta adalah kekuatan pembuktian surat yang didasarkan keadaan lahir atau bersumber pada kenyataan. Suatu surat yang terlihat seperti akta, diterima/dianggap seperti akta, dan diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak ada yang membuktikan kebalikannya. Surat tersebut diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikannya dapat dibuktikan oleh pihak lain, seperti terbukti pemalsuan tanda tangan. Kekuatan pembuktian formil suatu akta didasarkan pada kebenaran pernyataan yang ditandatangani para pihak dalam akta, yang mana menunjukkan bahwa pihak yang bertanda tangan menerangkan, mengakui apa yang tercantum di dalamnya. Sedangkan kekuatan pembuktian materiil didasarkan pada kebenaran isi yang termuat dalam akta, bahwa perbuatan hukum yang dicantumkan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.⁵⁵

Kuitansi merupakan surat atau dokumen yang di dalamnya memuat tanggal, isi, dan lokasi terjadinya transaksi yang dimaksudkan atau untuk menunjukkan

⁵³ Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Karya CV, Bandung, hal. 58.

⁵⁴ Fauziah Syifah Surworini, et al, 2019, *Kuitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang-Piutang Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/PT.Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070k/Pdt/2016*, Jurnal Hukum Vol. 1, No. 3, hal. 3

⁵⁵ Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 2016, *Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual-Beli*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 4, No. 1, hal. 4.

bahwa telah terjadi perbuatan jual beli dengan penerimaan uang oleh penjual dari pembeli dan digunakan untuk pembuktian. Hukum pembuktian mengenal adanya surat sebagai alat bukti tertulis yang dibagi menjadi dua yaitu alat bukti merupakan akta dan surat yang bukan akta. Kuitansi masuk dalam alat bukti tertulis menurut penjelasan Retno Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata bahwa, selembarnya kuitansi, faktur adalah akta dibawah tangan.⁵⁶

Sebagaimana yang penulis ketahui, bahwa kuitansi merupakan suatu alat bukti di bawah tangan yang pembuktiannya bersifat formil saja, tidak sempurna seperti akta otentik yang mana pembuktiannya bersifat formil dan materil. Namun kuitansi ini dapat menjadi sah dan berkekuatan hukum apabila tanda tangan yang tertera pada kuitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak yang terlibat. Kuitansi yang dijadikan pembuktian dalam persidangan harus bermaterai karena untuk dapat dijadikan alat bukti kuitansi tersebut harus memenuhi syarat administratif yaitu melunasi Bea Materai yang terutang apabila kuitansi tersebut belum bermaterai. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai yang menyatakan bahwa surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata, dikenakan Bea Materai sebagai pajak dokumen, walaupun sebenarnya surat pernyataan akan tetap sah walaupun tidak dibubuhi materai

⁵⁶ Retnowulan Sutantio, 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hal. 30.

karena sejatinya semua perjanjian yang dibuat oleh siapapun secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pada dasarnya kuitansi dibuat untuk suatu tujuan dan kepentingan tertentu para pihak, yakni sebagai bukti penerimaan atas pembayaran sejumlah uang sesuai harga yang telah disepakati, sehingga dapat ditafsirkan telah terjadi perjanjian antara para pihak.⁵⁷ Kuitansi yang didalamnya menyebutkan secara jelas identitas para pihak, maksud dan tujuan dibuatnya kuitansi kemudian ditandatangani oleh para pihak atau setidaknya diketahui terkait perbuatan hukum tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti. Namun, dikarenakan masih ada kemungkinan para pihak untuk memungkiri tanda tangan, kuitansi tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir seperti akta otentik.⁵⁸ Bukti kuitansi dalam jangka waktu pendek masih belum menunjukkan dampak hukum bagi pembeli, karena jika terdapat kepentingan atau ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya.

Kuitansi yang memang merupakan surat di bawah tangan apabila dijadikan bukti kepemilikan sebagai bentuk beralihnya hak atas tanah dalam jual beli, menurut peneliti statusnya dapat dikatakan lemah untuk membuktikan telah beralihnya hak atas tanah dari penjual ke si pembeli, karena kuitansi tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk diajukannya pendaftaran tanah di Kantor Badan

⁵⁷ Rifka Hidayani dan Mohammad Fajri Mekka Putra, 2022, *Kekuatan Hukum Kwitansi Sebagai Bukti Jual Beli Bawah Tangan Atas Sebidang Tanah Dalam Putusan Nomor 135/PDT.G/2021/PN.PB*, Jurnal Ilmu Hukum The Juris, Vol. 6, No. 2, hal. 410.

⁵⁸ Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A. Ngurah Wirasila, 2009, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 7, No. 6, hal. 8.

Pertanahan setempat. Hal ini diperkuat dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :⁵⁹

“Pemindahan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut. Artinya, alat bukti kuitansi di sini sangat rentan menjadi alat bukti sah dalam jual beli tanah, terlebih apabila objek tanah yang dimaksud terjadi sengketa dikemudian hari oleh pihak ketiga. Walaupun pada dasarnya bukti kuitansi dalam jual beli tanah tersebut bukan berarti tidak sah, melainkan tetap sah apabila jual beli tersebut dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

Adapun penulis mengkaji putusan atas perkara perdata bersumber dari Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 32/PDT/G/2016/PN.Bgr. Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara lain:

- a. Eko Sutrisnanto, bertempat tinggal di Jl. Gg. Mantiri I/119 Rt. 008 Rw. 009 Kelurahan Kemayoran, Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Suroto, S.H., M.H., dkk, Advokat yang berkantor di Kp.

⁵⁹ Boedi Harsono, *Op., Cit.*, hal. 205.

Curug No. 48 Rt. 004 Rw. 001 Kel. Pakansari, Kec. Cibinong Kab. Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 November 2018, sebagai Penggugat 1.

- b. Ganny Sugiharto, bertempat tinggal di Kp. Bugis Rt. 002 Rw. 003 Kelurahan Cempaka Baru Kecamatan Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Suroto, S.H., M.H., dkk., Advokat yang berkantor di Kp. Curug No. 48 Rt. 004 Rw. 001 Kel. Pakansari, Kec. Cibinong Kab. Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 November 2018, sebagai Penggugat 2.
- c. Tri Endah Susilowati, bertempat tinggal di Gg. Mantri I/119 Rt. 008 Rw. 009 Kelurahan Kemayoran Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Prov. DKI Jakarta. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Suroto, S.H., M.H. dkk., Advokat yang berkantor di Kp. Curug No. 48 Rt. 004 Rw. 001 Kel. Pakansari, Kec. Cibinong Kab. Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 November 2018, sebagai Penggugat 3.
- d. Anna Nur Agustinawati, bertempat tinggal di Jl. Gg. Bugis No. 82 Rt. 003 Rw. 009 Kel. Kemayoran, Kec. Kemayoran Jakarta Pusat Prov. DKI Jakarta. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Suroto, S.H., M.H. dkk Advokat yang berkantor di Kp. Curug No. 48 Rt. 004 Rw. 001 Kel. Pakansari, Kec. Cibinong Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 November 2018, sebagai Penggugat 4.

- e. Utami Desmitawati, bertempat tinggal di Kepu Timur Gg. Mantri I Rt. 008 Rw. 009 Kel. Kemayoran Kec. Kemayoran Jakarta Pusat. Prov. DKI Jakarta. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Suroto, S.H., M.H. dkk, Advokat yang berkantor di beralamat di Kp. Curug No. 48 Rt. 004 Rw. 001 Kel. Pakansari, Kec. Cibinong Kab. Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 November 2018, sebagai Penggugat 5.
- f. Budi Raharjo, bertempat tinggal di Kp. Kelapa Rt. 04 Rw. 03 Desa Rawa Panjang, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Suroto, S.H., M.H. dkk, Advokat yang berkantor di beralamat di Kp. Curug No. 48 Rt. 004 Rw. 001 Kel. Pakansari, Kec. Cibinong Kab. Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 November 2018, sebagai Penggugat
- Dengan Lawan:
- a. Syukur, dahulu beralamat di Gg. Madrasah, Rt. 008, Rw. 001 Kelurahan Rawa Jati, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan dan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti, baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai Tergugat.
- b. PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk., berkedudukan Gedung Artha Graha Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, Jl. Jend. Sudirman, Kav. 52-53 Jakarta 12190, sebagai Turut Tergugat I; November 2018, sebagai turut Tergugat 1.

- c. Kantor Badan Pertanahan Agraria Tata Ruang Kab. Bogor, berkedudukan di Jl. Tegar Beriman Kel. Pakansari Kec. Cibinong Kab. Bogor, sebagai Turut Tergugat 2.

Duduk Perkara, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah anak kandung dari Ibu Nurhayati Kayun dan Bpk. Kayun Sutihasno yang mana Ibu Nurhayati Kayun meninggal pada tanggal 01 Juni 2016 dan suami dari Ibu Nurhayati Kayun telah meninggal terlebih dahulu berdasarkan Surat Pengantar kematian ditandatangani Lurah Kemayoran tertanggal 07 Juni 2016 yang sekaligus ahli waris yang sah dari Ibu Nurhayati Kayun berdasarkan Surat Pernyataan ahli waris tertanggal 15 Agustus 2018.
- b. Bahwa Tergugat membeli Piutang (*Cessie*) atas nama Debitur Taviota Bay selaku pemilik sebidang tanah dan bangunan seluas 90m² yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec. Bojong Gede Kab. Bogor Prov. Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257 dari Turut Tergugat I selaku pemenang lelang oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sehingga Turut Tergugat I berhak atas Piutang Debitur Tersebut dan mengalihkannya kepada Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan No. Agung 03 tertanggal 7 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Fahmi Chaniago, SH.

- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat telah menjadi pemilik sebidang tanah dan bangunan seluas 90m² yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec. Bojong Gede Kab. Bogor Prov. Jawa Barat yang mana Tergugat membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut dari Turut Tergugat I yang merupakan pemegang hak tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257.
- d. Bahwa kemudian Tergugat menjual Tanah dan Bangunan Tersebut yang tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257 tersebut secara dibawah tangan kepada Alm Nurhayati Kayun seharga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) berdasarkan kuitansi jual beli tertanggal 30 Mei 2009 uang muka sebesarRp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan tertanggal 15 Agustus 2009 pelunasan sebesarRp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).Dengan adanya kuitansi tersebut sehingga menurut hukum adalah bukti jual beli yang sah antara Alm Nurhayati Kayun dengan TERGUGAT.
- e. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 126.K / Sip / 1976 tanggal 04 April 1978 menyebutkan: “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah . Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”; Dalam hal ini antara TERGUGAT dan Alm Nurhayati Kayun telah terjadi Jual Beli atas pembelian tanah dan bangunan yang tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.

1257 seluas 90m² yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec.Bojong Gede Kab.Bogor Prov. Jawa Barat sebagaimana tertuang dalam bukti kuitansi tertanggal 30 Mei 2009 dan 15 Agustus 2009

- f. Bahwa Alm Nurhayati Kayun sebelumnya adalah pembeli yang beritikad baik dengan melakukan pembayaran secara tunai dan lunas atas tanah dan bangunan seluas 90m² yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec. Bojong Gede Kab. Bogor Prov. Jawa Barat kepada TERGUGAT maka bukti kuitansi tertanggal 30 Mei 2009 dan 15 Agustus 2009 adalah selaku pemilik yang sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257 yang tertuang di dalamnya tanah dan bangunan seluas 90m² yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel.Rawa Panjang Kec. Bojong GedeKab. Bogor Prov. Jawa Barat;
- g. Bahwa oleh karena Tergugat pada saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia, maka walaupun Alm Nurhayati Kayun telah menyelesaikan semua kewajiban kepada Tergugat, tetapi Penggugat tetap tidak dapat melakukan pengurusan lebih lanjut dikarenakan Turut tergugat Objek Jual Beli tersebut untuk melakukan balik nama surat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257 yang merupakan bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan seluas 90m² yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec. Bojong Gede Kab. Bogor Prov. Jawa Barat;

h. Bahwa Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Nurhayati Kayun bermaksud untuk mengalihkan hak dan untuk pengurusan lebih lanjut atas pengalihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257 yang merupakan bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan seluas 90m² yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec. Bojong Gede Kab. Bogor Prov. Jawa Barat di atas Penggugat memerlukan izin dari Pengadilan Negeri Cibinong agar bukti kuitansi tertanggal 30 Mei 2009.

Dalam kasus ini, Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim dalam putusannya, Majelis Hakim memutuskan dalam Perkara Nomor : 7/PDT-G/2019/PN.Cbi, gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari almarhumah Nurhayati Kayun almarhumah, Nurhayati Kayun adalah sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257 yang merupakan bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec. Bojong Gede Kab. Bogor Prov. Jawa Barat, Kuitansi jual beli tanggal 30 Mei 2009 uang muka sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan tanggal 15 Agustus 2009 pelunasan sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) adalah sah

menurut hukum sebagai bukti jual beli yang sah antara almarhumah Nurhayati Kayun dengan Tergugat.

Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk memproses peralihan hak dan balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1257 yang merupakan bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Taman Raya Citayam Blok D1 No. 15 Kel. Rawa Panjang Kec. Bojong Gede Kab. Bogor Prov. Jawa Barat kepada Para Penggugat.

Keputusan pengadilan disetujui berdasarkan verstek karena Tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa memberikan alasan yang sah. Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 32/PDT/G/2016/PN.Bgr menerima dan menyetujui semua tuntutan Penggugat dengan pertimbangan bukti tertulis berupa kuitansi dan kesaksian saksi yang diajukan oleh Penggugat. Kuitansi dianggap sebagai bukti tertulis atau akta di bawah tangan.

Menurut Penulis, peralihan hak atas tanah yang hanya didasarkan pada bukti kuitansi pembelian tidak memiliki keabsahan hukum yang kuat di Indonesia. Hal ini disebabkan karena peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat formal yang ditentukan oleh hukum agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut penulis jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah meskipun hanya berdasarkan kuitansi. Hal itu didasarkan pada

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978

yang memutuskan bahwa :

“Untuk sah nya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”.

Namun, penting untuk memahami konteks dari keputusan ini dan batasan-batasan yang menyertainya. Dalam yurisprudensi tersebut, Mahkamah Agung memutuskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi pembelian dapat diakui keabsahannya apabila:

1. Pembeli telah menguasai fisik tanah tersebut secara nyata;
2. Tidak ada sengketa antara pembeli dan penjual atau pihak ketiga;
3. Transaksi dilakukan dengan itikad baik, di mana tidak ada pelanggaran hak atau penipuan;

Keputusan ini muncul karena Mahkamah mempertimbangkan aspek-aspek faktual, di mana penyerahan fisik tanah dianggap sebagai bentuk sah dari peralihan penguasaan, meskipun tidak didukung oleh akta otentik yang seharusnya dibuat oleh PPAT. Selain itu, Mahkamah juga menilai bahwa jika semua pihak dalam transaksi tersebut sepakat dan tidak ada pihak yang dirugikan, maka peralihan hak dapat diakui. Aspek dari Yurisprudensi:

1. Kepemilikan fisik tanah, yurisprudensi ini mengakui bahwa kepemilikan fisik dan penguasaan tanah oleh pembeli memiliki kekuatan hukum dalam kasus tertentu, terutama ketika tidak ada sengketa yang muncul antara pihak-pihak terkait.

2. Kuitansi sebagai bukti transaksi, dalam kasus ini, kuitansi dianggap sah sebagai bukti peralihan hak jika diikuti dengan penyerahan fisik tanah dan tidak ada pihak yang menggugat atau menolak transaksi.
3. Situasi khusus, keputusan ini diterapkan dalam kasus-kasus tertentu yang sifatnya spesifik, di mana peralihan hak atas tanah sudah berlangsung lama dan pembeli sudah lama menguasai tanah tersebut tanpa ada sengketa. Ini bukan keputusan yang dapat diterapkan secara umum dalam semua kasus peralihan hak atas tanah.

Meskipun yurisprudensi Mahkamah Agung ini menyatakan sahnya peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi dalam situasi tertentu, perlu diingat bahwa yurisprudensi adalah putusan hakim yang berlaku pada kasus per kasus, dan tidak secara langsung mengubah ketentuan hukum yang berlaku. Yurisprudensi ini hanya dapat menjadi acuan apabila kondisi serupa muncul dalam kasus peradilan lain.

Di sisi lain, hukum formal yang berlaku (seperti dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997) tetap mengharuskan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagai syarat sah peralihan hak atas tanah. Jika transaksi jual beli tanah hanya dilakukan berdasarkan kuitansi, maka secara normatif transaksi tersebut tidak sah sampai dilakukan pembuatan AJB dan pendaftaran tanah di BPN.

Putusan hakim dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli adalah untuk dapat dipakai sebagai dasar dalam memohon sertipikat hak atas tanah, tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Apabila isi putusan itu mengesahkan suatu jual

beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon sertipikat tanah. Fungsi dari putusan pengadilan yaitu mengesahkan suatu proses jual beli tanah yang sama fungsinya dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena baik dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.

Selain itu, menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya).⁶⁰ Sangat dimungkinkan terjadi sengketa antara suatu yurisprudensi dengan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum berlaku UUPA dan PP No. 10 tahun 1961, yurisprudensi membenarkan keabsahan jual-beli tanah didasarkan atas kesepakatan umum, dibandingkan suatu ketentuan pasal undang-undang, dia dibenarkan mempertahankan yurisprudensi. Sehingga jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah. Meskipun hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian dan penulis, analisa bahwa dari tinjauan hukum, dapat dilihat bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, hal

⁶⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 211.

ini karena ia hanya dapat menguasai secara fisik akan tetapi tidak dapat membuktikan kepemilikannya tersebut secara yuridis, hal ini sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah , jika diperoleh dari hasil surat penetapan pengadilan negeri, yaitu meliputi :

1. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertipikat hak atas tanah
2. Surat-surat tentang subyek/orangnya, penjual dan pembeli, yaitu:
 - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga;
 - b. Surat Nikah;
3. Putusan Pengadilan Negeri.
4. Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan)

Dokumen-dokumen tersebut di atas, wajib diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum akta Jual belinya dibuat oleh yang berwenang. Jual beli tanah tidak harus dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan akta yang telah ditetapkan yang merupakan suatu akta otentik.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang objeknya adalah tanah yang mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas tanah tersebut ke pihak pembeli dengan membayar harga yang sudah diperjanjikan sebelumnya. Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut sistem Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*Obligatoir*”, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini terlihat jelas dari Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan) seperti adanya akta otentik (sertipikat) yang telah dibalik nama di Kantor Badan Pertanahan ke atas nama pembeli, sehingga sertipikat yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli tersebutlah yang menjadi bukti bahwa tanah tersebut sudah dialihkan ke pihak lain yang dilakukan sesuai peraturan yang berlaku.

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :⁶¹

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

⁶¹ *Ibid.* hal. 80.

2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, PP No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atastanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.⁶²

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang juga Notaris maupun camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada didalam batas-batas sesuai UUPA dan PP Nomor 24 tahun 1997.

Dalam hal ini, para Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak

⁶² *Ibid.* hal. 3.

yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah .⁶³ Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu.

Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, ditempatkan/ dipasang “Papan Pengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah”, agar umum mengetahui dan disitulah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak berwenang membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut penulis sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bersifat final, baik syarat formil maupun materiilnya, untuk syarat formil biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan untuk syarat materil adalah dipenuhinya harga yang telah ditentukan dari jual beli

⁶³ R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 80.

tersebut yang telah dibayar secara lunas oleh pihak pembeli. Bilamana pelunasan dari jual beli tersebut belum terpenuhi, maka perjanjian pengikatan jual beli para pihak lah yang sementara menjadi dasar terlaksananya jual beli yang belum terpenuhi tersebut. Dalam hal ini, timbul pertanyaan bagi peneliti bagaimana keabsahan dari jual beli yang terjadi apabila dalam transaksi jual beli tanah antara pihak penjual dan pembeli tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang terlebih apabila jual beli tersebut hanya bermodalkan sebuah kuitansi sebagai tanda bahwa tanah tersebut sudah beralih ke pihak pembeli sekalipun disaksikan oleh beberapa saksi termasuk kepala desa tanah setempat. Karena ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan dibuatkan suata akta jual beli tanah.⁶⁴

Setelah proses jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, haruslah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dilakukan perubahan atas pemilik baru yang sebenarnya atas tanah tersebut. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, maka pemilik akan mendapatkan sertipikat tanah dengan namanya tercantum di sertipikat tersebut sebagai bukti kepemilikan tanah karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka terjaminnya kepastian hukum bagi setiap orang yang memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah tersebut atas terbitnya surat tanda bukti hak

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, 1977, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 107.

berupa sertipikat. Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 (dua) macam asas hukum yaitu :⁶⁵

1. Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
2. Asas *nemo plus iuris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.

Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Dari ketentuan tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa transaksi jual beli yang dilakukan hanya dengan bukti kuitansi dan disaksikan oleh sejumlah saksi pada saat transaksi jual beli tersebut berlangsung, dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur jual beli tanah menurut hukum adat.

Secara tidak langsung jual beli semacam itu statusnya telah mengikat pihak penjual dan pihak pembeli dan telah terjadinya kesepakatan di antara kedua belah pihak, akan tetapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.

⁶⁵ Purwahid Patrik, *Op.Cit*, hal. 42.

B. Hambatan Dan Solusi Atas Permasalahan Yang Timbul Terhadap Peralihan

Hak Atas Tanah Berdasarkan Bukti Kuitansi Pembelian

Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas sebagaimana Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Timbulnya sengketa tanah bermula dari keluhan dari salah satu pihak (badan hukum atau perorangan) terkait tuntutan dan keberatan terhadap tanahnya baik dari segi prioritas maupun statusnya. Dengan harapan bisa tercapai penyelesaian yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan diperoleh hak atas tanah oleh pihak yang lebih berhak (prioritas), maka dari itu penyelesaian sengketa tanah bergantung dari sifat permasalahannya.

Terdapat 2 (dua) cara penyelesaian sengketa yaitu melalui cara litigasi dan non-litigasi. Dalam hal kasus pertanahan yang belum mencapai tingkat pengadilan, maka kasus tersebut adalah sengketa tanah. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan peraturan yang mengatur terkait sengketa pertanahan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mencabut Peraturan Menteri

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah untuk memperoleh penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 3 dan 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, mengatur terkait pengaduan yang dapat dilakukan oleh pihak yang mengalami masalah pertanahan. Pengaduan dapat berasal dari perorangan, kelompok, badan hukum, instansi pemerintah atau bahkan dari unit teknis kementerian, kantor wilayah, kantor Pertanahan. Penyelesaian kasus menurut Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat diselesaikan melalui mediasi yang dilaksanakan oleh dan atas inisiatif perorangan, lembaga, kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa. Mediasi mempunyai tujuan untuk menjamin transparansi, pengambilan keputusan yang bersifat obyektif dan kolektif dengan menampung informasi atau pendapat dari para pihak yang bersengketa, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan. Pelaksanaan Mediasi diatur dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pemen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjadi landasan badan pertanahan dalam meyelenggarakan fungsinya sebagai mediator penyelesaian sengketa. Berdasarkan Pasal 2, dan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dan menurut Pasal 1 Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional dapat memfasilitasi permasalahan tanah bersertipikat maupun bidang tanah yang belum bersertipikat.⁶⁶

Dalam hal penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak mencapai kesepakatan maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi. Penyelesaian sengketa dapat diajukan ke pengadilan dalam lingkup peradilan umum secara perdata dan pidana maupun peradilan tata usaha negara, penyelesaian sengketa di lingkup peradilan umum berlaku ketentuan dalam hukum perdata misalnya peraturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan berlaku juga peraturan lain yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). HIR/Rbg masih digunakan untuk mempertahankan hukum formal, juga karena tanah mencakup hak dan status yang tidak dapat dipisahkan mengingat tidak mungkin untuk memisahkan objek (tanah) dengan subjeknya (pemilik hak atas tanah). Sengketa yang berhubungan

⁶⁶ PPID ATR/BPN, *Upaya Pemerintah Dalam Menyelesaikan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Di Jambi*, <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=upaya-pemerintah-dalam-menyelesaikan-sengketa-dankonflik-pertanahan-di-jambi>, 18 Pebruari 2022, diakses pada 25 Agustus 2024 pukul 17.00

dengan hak adalah sengketa yang menjadi kewenangan pengadilan umum. Pengadilan tidak diperbolehkan membuat hukum akan tetapi hanya mencari dan menentukan peraturan hukumnya. Fungsi putusan pengadilan dalam hal ini sama dengan akta jual beli yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu mensahkan suatu jual beli. Sunarjati Hartono dalam bukunya berpendapat bahwa, sudah tiba saatnya kita berpegang pada sistem positif, menjadikan sertipikat tanah satu-satunya alat untuk membuktikan hak milik atas tanah.⁶⁷

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, apabila timbul sengketa antara pihak penjual dan pihak pembeli, akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

Transaksi jual-beli tanah dengan kuitansi memang secara proses mudah, dan tidak membutuhkan banyak biaya tetapi dibalik itu akan timbul berbagai konsekuensi negative misalnya, tanah dapat dijual oleh yang tidak berhak atas tanah tersebut, penjual tidak mengakui jual beli, hingga menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Selain itu terdapat kemungkinan lain seperti penguasaan tanah dengan luas lebih dari ketentuan, tidak diketahuinya luas area tanah yang dimiliki suatu pihak menyebabkan pembatasan luas tanah yang diharapkan UUPA tidak akan terwujud.

⁶⁷ Sunarjati Hartono, 1978, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 107.

Oleh karenanya, dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan permulaan bukti tertulis timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa adalah ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan. Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme pemohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman.

Apabila terjadinya suatu transaksi jual beli tanah hingga menimbulkan suatu perkara sampai ke pengadilan maka sebelum akan menjatuhkan putusannya, hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap yaitu mengkonstatir, mengkualifikasikan, dan kemudian mengkonstituir agar putusan yang diberikan oleh hakim dapat memberikan pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa atau menentukan hukumnya. Mengkonstatir artinya melihat, mengakui atau membenarkan bahwa telah terjadi peristiwa yang diajukan kepadanya. Untuk

sampai kepada konstatir, hakim harus mempunyai kepastian sehingga konstateringnya itu tidak hanya sekedar dugaan atau gegabah tentang adanya peristiwa yang bersangkutan, untuk itu hakim harus melakukan pembuktian dengan alat-alat bukti yang tersedia untuk mendapatkan kepastian tentang peristiwa yang diajukan kepadanya.⁶⁸

Setelah hakim mengkonstatir peristiwanya maka tindakan yang harus dilakukan kemudian ialah mengkualifisir peristiwanya itu. Mengkualifisir berarti menilai peristiwa yang benar-benar telah dianggap terjadi, termasuk ke dalam hubungan hukum yang mana. Dengan kata lain menemukan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir. Tahap akhir sesudah mengkonstatir dan mengkualifisir peristiwa, maka hakim harus mengkonstituir atau memberi konstitusinya. Ini berarti hakim akan menetapkan hukumnya kepada yang bersangkutan dan memberi keadilan.

Terhadap perkara transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai akta jual beli dalam rangka balik nama sertipikat tanah, maka perkara tersebut akan diselesaikan sesuai dengan tugasnya berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku. Pengadilan tidak boleh menciptakan hukum melainkan hanya mencari dan menyatakan adanya peraturan hukum.

Menurut Penulis, putusan hakim dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli adalah untuk dapat dipakai sebagai dasar dalam memohon sertipikat hak atas tanah, tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Apabila isi putusan itu

⁶⁸ John Salehindo, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta hal.53

mengesahkan suatu jual beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon sertipikat tanah. Fungsi dari putusan pengadilan yaitu mengesahkan suatu proses jual beli tanah yang sama fungsinya dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena baik dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah.

Sebaiknya pihak pembeli meminta kepada penjual tanah yang bersangkutan untuk datang bersama-sama menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila si penjual tidak mau menanggung biaya pajak atas penjualan tanah yang bersangkutan, pihak pembeli sebaiknya mau menanggung beban pajak pembelinya agar balik nama sertipikatnya dapat dilaksanakan demi memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.”⁶⁹

Dalam Teori perlindungan hukum dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun.⁷⁰

⁶⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, Jakarta. hal. 103.

⁷⁰ Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 11.

Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam UUD1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan bahwa, Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.⁷¹

Menurut penulis apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak

⁷¹ *Ibid.* hal. 76.

atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jua beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuatperjanjian tersebut (asas pacta sun servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna. Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut.

Apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertipikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan

Menurut penulis perjanjian jual beli atas hak milik suatu tanah yang dibuat secara dibawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menciptakan tertib administrasi.

Menurut penulis peralihan hak atas tanah berdasarkan bukti kuitansi pembelian sering kali menghadapi berbagai hambatan karena kuitansi tidak dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum. Peralihan hak atas tanah yang hanya didasarkan pada bukti kuitansi pembelian sering kali menghadapi sejumlah hambatan baik dari segi hukum, administratif, maupun sosial. Berikut adalah penjelasan mendalam tentang hambatan-hambatan tersebut serta solusi yang dapat diambil untuk mengatasinya:

1. Tidak ada bukti yang sah dalam sistem hukum;

- Masalah yang akan timbul, dalam hukum agraria di Indonesia, peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta otentik, seperti Akta Jual Beli (AKTA

JUAL BELI) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kuitansi pembelian hanya dianggap sebagai bukti pembayaran dan bukan sebagai alat bukti sah untuk peralihan hak atas tanah.

–Solusinya adalah Penting untuk melengkapi transaksi dengan akta jual beli yang sah, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, pembeli dan penjual harus segera mengurus pendaftaran peralihan hak tanah di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak milik yang baru.

2. Tidak terdaftar dalam kantor pertanahan;

–Masalah yang akan timbul yaitu Kuitansi pembelian tidak akan diakui oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti peralihan hak. Tanah yang tidak terdaftar dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, serta risiko sengketa kepemilikan tanah di masa mendatang.

–Solusinya adalah Proses pendaftaran tanah perlu segera dilakukan setelah transaksi jual beli dengan melengkapi dokumen-dokumen yang dibutuhkan, termasuk Akta Jual Beli. Pendaftaran tanah memastikan bahwa hak milik tercatat secara resmi di kantor pertanahan dan memberi kepastian hukum kepada pemilik baru.

3. Kesulitan dalam pembuktian di pengadilan;

–Masalah yang akan timbul yaitu apabila terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah di kemudian hari, pembuktian kepemilikan dengan kuitansi sangat sulit diterima di pengadilan. Hakim biasanya membutuhkan akta

otentik yang menunjukkan adanya peralihan hak yang sah, bukan sekadar kuitansi.

–Solusinya adalah untuk menghindari potensi masalah ini, pihak pembeli harus segera mengurus proses peralihan hak yang sesuai prosedur hukum. Jika sudah terjadi sengketa, maka langkah yang bisa diambil adalah mengajukan gugatan perdata dengan membawa bukti-bukti tambahan selain kuitansi, seperti saksi, untuk memperkuat klaim kepemilikan.

4. Potensi gugatan dari pihak ketiga;

–Masalah yang akan timbul apabila peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dengan prosedur resmi dan hanya berdasarkan kuitansi, ada risiko munculnya klaim atau gugatan dari pihak ketiga, seperti ahli waris penjual atau pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

–Solusinya yaitu penting untuk memeriksa status tanah sebelum membeli, termasuk memverifikasi sertifikat tanah dan apakah ada sengketa atau beban hak lain atas tanah tersebut. Sebaiknya pembeli juga berkonsultasi dengan notaris atau PPAT sebelum melakukan transaksi untuk memastikan bahwa tanah bebas dari masalah hukum.

5. Risiko tidak mendapatkan sertifikat hak milik;

–Masalah yang akan timbul yaitu transaksi jual beli tanah yang hanya didasarkan pada kuitansi tidak dapat digunakan untuk memperoleh sertifikat hak milik. Hal ini dapat menyebabkan pembeli kesulitan untuk melakukan

transaksi di masa depan, seperti menjual atau mengalihkan hak atas tanah, karena tidak ada bukti kepemilikan yang sah.

–Solusinya yaitu setelah transaksi dilakukan, langkah pertama adalah menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dan mendaftarkan peralihan hak tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat hak milik hanya dapat dikeluarkan setelah semua prosedur hukum dipenuhi.

6. Kurangnya kepastian hukum bagi pembeli;

–Masalah yang akan timbul yaitu pembeli yang hanya memegang kuitansi pembelian tidak memiliki perlindungan hukum penuh terhadap kepemilikan tanah. Kuitansi tidak memberikan status hukum yang kuat bagi pembeli jika tanah tersebut menjadi objek sengketa.

–Solusinya yaitu Sbaiknya pembeli segera mengurus dokumen formal dan melibatkan PPAT dalam proses peralihan hak tanah untuk memastikan bahwa pembeli memiliki hak yang sah atas tanah tersebut.

Dengan mengatasi hambatan-hambatan ini melalui solusi yang tepat, proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan lebih aman dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

E. Contoh Akta Jual Beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(P P A T)

ADITYA LANANG FAHREZA, S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN BOGOR

Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor :00-XV-PPAT-2023

Tanggal 28 Desember 2023

Jl. Raya Apel Merah, Bojong Baru, Bojong Gede, Kabupaten Bogor
Nomor Telepon: 081297884001; email: adityalfahreza@gmail.com

AKTA JUAL BELI

Nomor : 15/2024

Lembar Kedua

• Pada hari ini, Senin, tanggal 12 (dua belas) bulan Agustus tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat). -----

• Hadir dihadapan saya **ADITYA LANANG FAHREZA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. tanggal 28 Desember 2023, Nomor 22-XV-PPAT-2023, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. **Tuan SYUKUR**, lahir di Bogor, pada tanggal dua puluh tiga Juli seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (23-07-1987), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Gang Madrasah, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, Kelurahan Rawa Jati, Kecamatan Pancoran, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Seumur Hidup dengan Nomor Induk Kependudukan : 320861652168191691; -----
-- Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya yang sah yaitu **Nyonya DEWI RATNA**, lahir di Solo, pada tanggal dua puluh tiga April seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (23-04-1988), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal bersama suaminya tersebut di atas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk seumur hidup dengan Nomor Induk Kependudukan : 323222424244566. -----

~Selaku pihak "**Penjual**", untuk selanjutnya disebut: -----

PIHAK PERTAMA

II. **Nyonya NURHAYATI KAYUN**, lahir di Bogor, pada tanggal dua puluh satu November seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (21-11-1978), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Perumahan Batujajar Village, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 005, Kelurahan Laksanamekar, Kecamatan Pasir Putih, pemegang Kartu Tanda Penduduk Seumur Hidup dengan Nomor Induk Kependudukan : 35241211108600001; -----

-Selaku "**Pembeli**" untuk selanjutnya disebut; -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

- Para Penghadap dikenal oleh saya Pejabat. -----

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama: -----

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1257/Rawa Panjang, seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 232/Rawa Panjang/2014, tanggal dua puluh dua November dua ribu empat belas (22-11-2014), Penerbitan sertipikat tanggal dua puluh tiga Desember dua ribu empat belas (23-12-2014), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.09.09.10.00012, dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 32.22.222.222.008.3333.0; -----

- Terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Barat; -----

- Kabupaten : Bogor; -----

- Kecamatan : Bojong Gede; -----

- Kelurahan : Rawa Panjang; -----

- Jalan : Taman Raya Citayam Blok D1 Nomor 15; ;--

- Jual beli ini meliputi pula: -----

- Segala sesuatu yang ditanam, ditempatkan, dan didirikan diatas tanah tersebut, dan/atau yang di kemudian hari akan didirikan dan berada diatas bidang tanah itu, yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut undang-undang dapat dianggap sebagai benda tetap.

~Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut **“Objek Jual Beli”**. -----

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli dilakukan dengan harga **Rp.85.000.000,**-----
delapan puluh lima juta rupiah). -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuitansi). ----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

-
Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

-

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataan tanggal hari ini. --

----- Pasal 4 -----

-

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 5 -----

--Para pihak telah mengetahui benar tentang lokasi, keadaan fisik serta peruntukan tanah yang menjadi objek jual beli dan bertanggung jawab sepenuhnya akan hal tersebut. -----

Para pihak menjamin akan kebenaran identitas para pihak serta dokumen yang diberikan berdasarkan akta ini dan pihak pertama

menjamin bahwa surat tanda bukti hak atas tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak pernah dipalsukan atau dibuat duplikatnya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya. -----

Bahwa harga yang tercantum dalam akta jual beli menurut para pihak adalah benar adanya sehubungan dengan hal tersebut para pihak dengan ini menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan para saksi dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal tersebut dan apapun yang berkaitan dengannya. -----

----- Pasal 6 -----
-

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri di Kabupaten Bogor. -----

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua -----

- Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

- 1. Nyonya JAMILAH, Sarjana Hukum,** lahir di Semarang, pada tanggal enam Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (06-07-1996), Warga Negara Indonesia, Karyawati Kantor Notaris, bertempat tinggal di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Semarang, Merica, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Kangkung, pemegang Kartu Tanda Penduduk Seumur Hidup dengan Nomor Induk

Kependudukan: 320010000000001; -----

- 2. Nyonya LULU KAMILIA, Sarjana Hukum,** lahir di Solo, pada tanggal dua puluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (20-06-1996), Warga Negara Indonesia, Karyawati Kantor Notaris, bertempat tinggal di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Semarang, Merica, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 006, Kelurahan Situ Jauh, Kecamatan Kangkung, pemegang Kartu Tanda Penduduk Seumur Hidup dengan Nomor Induk Kependudukan: 320010000000001; -----

~Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka -- sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua\disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tn. SYUKUR.-

Ny. NURHAYATI KAYUN.-

persetujuan isteri

Ny. DEWI RATNA.-

Saksi

Saksi

Ny. JAMILAH, S.H.-

Ny. LULU KAMILIA, S.H.-

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ADITYA LANANG FAHREZA, S.H., M.Kn.



BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan kuitansi pembelian secara tidak langsung jual beli semacam itu statusnya telah mengikat pihak penjual dan pihak pembeli dan telah terjadinya kesepakatan di antara kedua belah pihak, akan tetapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut. Keabsahan peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi sah sepanjang tidak ada bukti lain yang menunjukkan kepemilikan tanah dan mempunyai status hukum yang lebih kuat. Selain kuitansi alangkah lebih baik jika jual beli tersebut dihadirkan 2 (dua) orang saksi yang mengetahui tentang asal tanah tersebut, seperti kepala desa yang berwenang dari lokasi tanah tersebut. membuktikan kuitansi agar menjadi alat bukti untuk peralihan hak atas tanah yaitu dengan cara menghadirkan saksi yang mengetahui tentang proses jual beli tersebut, dan kuitansi ini dapat menjadi sah dan berkekuatan hukum apabila tanda tangan yang tertera pada kuitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak yang terlibat. Kuitansi yang dijadikan pembuktian dalam persidangan harus bermaterai karena untuk dapat dijadikan alat bukti kuitansi tersebut harus memenuhi syarat administratif yaitu melunasi Bea Materai yang terutang apabila kuitansi tersebut belum bermaterai.

Berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah . Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selain itu, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya.

2. Hambatan yang umum terjadi serta solusi yang dapat diambil, yaitu: kekurangan bukti Hukum yang kuat, risiko sengketa kepemilikan, proses legalisasi yang rumit, kurangnya kepastian hukum, solusi atas permasalahan tersebut yaitu: mengurus sertipikat tanah melalui BPN, membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melakukan pengalihan hak, penyelesaian sengketa secara hukum atau mediasi, edukasi dan sosialisasi, verifikasi status tanah sebelum pembelian. Menurut penulis perjanjian jual beli atas hak milik suatu tanah yang dibuat secara dibawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menciptakan tertib administrasi. Apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan

yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertipikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan.

B. Saran

1. Masyarakat ketika akan melakukan jual beli sebaiknya menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, jika sudah terlanjur menggunakan kuitansi sebagai alat bukti pembelian tanah lebih baik jika dihadirkan saksi untuk menyaksikan proses jual beli tersebut, juga sebelum membeli tanah tersebut harus dicek kembali keaslian dokumen dan identitas yang dimiliki oleh pihak penjual. Putusan hakim dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli adalah untuk dapat dipakai sebagai dasar dalam memohon sertipikat hak atas tanah, tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Apabila isi putusan itu mengesahkan suatu jual beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon sertipikat tanah.
2. Pemerintah serta khususnya BPN (Badan Pertanahan Nasional) seharusnya memberikan edukasi kepada masyarakat tentang tata cara dalam jual beli dan balik nama sertipikat, karena masih banyak masyarakat yang belum mengetahui cara jual beli tanah yang benar dan proses balik namanya, serta mengedukasi bagaimana pentingnya membuat Akta Jual Beli tanah di

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Peralihan hak atas tanah berdasarkan kuitansi pembelian menghadapi banyak hambatan, terutama dari segi hukum dan administrasi. Untuk mengatasi masalah ini, sangat penting bagi pembeli untuk mengikuti prosedur yang sah, seperti membuat akta jual beli melalui PPAT dan mendaftarkan peralihan hak tanah di Kantor Pertanahan. Dengan mengikuti prosedur yang benar, pembeli dapat memperoleh kepastian hukum dan melindungi hak mereka atas tanah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Q.S Al-Baqarah ayat 275

Q.S An-Nisa ayat 29

H.R Abu Daud dan Tirmidzi

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

_____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960.*

_____. *PP tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997.*

_____. *PP tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah , PP Nomor 37 Tahun 1998.*

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.*

C. Buku

Supriyadi, Bambang Eko, (2013), *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja

Grafindo Persada

Harahap, Yahya. (1986), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni

Santoso, Urip. 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta :

Prenamedia Group



- Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Jakarta: Djambatan
- Muchtar, Wahid, (2008), *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republik
- Subekti dan Tjitrasudibio, (2008), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Prednya Paramita
- Anshorudidin, (2004), *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Surabaya: Pustaka Pelajar
- Alfitra, (2011), *Hukum Pembuktian dalam Beracara Pidana, Perdata, dan Korupsi di Indonesia*, Cet 1 Jakarta: Raih Asa Sukses
- Hiariej, Eddy, O.S, (2012), *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta: Erlangga
- Marzuki Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Kencana Pranada Media Group
- Makarao, Moh Taufik, (2009), *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta
- Mardani, (2022), *Hukum Acara Jinayat*, Jakarta: Kencana
- Candra, Mardi, (2018), *Aspek Perlindungan Anak Indonesia: Analisis Tentang Perkawinan di Bawah Umur*, Jakarta:Kencana Prenada Grup
- Suadi, Amran, (2020), *Fiilsafat Keadilan Biological Justice dan Praktiknya Dalam Putusan Hakim*, Jakarta: Kencana

- Marzuki, Peter Mahmud, (2024), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- Soekanto, Soekanto dan Mamuji, Sri, (2013), *Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta:
Raja Grafindo
- Wijaya, M. Hari, (2017), *Metodologi dan Teknik Peulisan Skripsi, Tesis, dan
Disertasi*. Yogyakarta: Diandra Kreatif
- Sinamo, Nomensen, dan Sinamo, Rasmon, (2023), *Hukum Agraria Nasional
dan Kebijakan Pertanahan*, Jakarta: Jala Permata Aksara
- Lubis, Muhamad Yamin dan Lubis, Abd. Rahim, (2008), *Hukum Pendaftaran
Tanah*, Bandung: Mandar Maju
- Sihombing, Irene Eka, (2005), *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam
Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti
- A-Farran, Syaikh Ahmad Musthafa, (2008), *Tafsir Imam Syafi'I, menyelami
ke dalam Kandungan Al Quran*, Jakarta : PT. Al-Mahira
- H.S, Salim, (2003), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*,
Jakarta : Sinar Grafika
- Miru, Ahmad, (2007), *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta:
Raja Grafindo Persada
- Muhammad, Abdul Kadir, (1982), *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni
- Santoso, Marcella, (2024), *Legalitas dan Legitimasi Surat Keterangan Tanah*,
Seja, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia

Hadikusuma, Hilman, (1994), *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya

Bakti

Parlindungan, A.P, (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II,

Bandung: Mandar Maju

Mustafa Bachsan, (1984), *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung:

Remaja

Karya CV

Sutantio, Retnowulan, (2009), *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*,

Bandung: Mandar Maju

Patrik, Purwahid, (1986), *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam*

Perjanjian, Badan Penerbit UNDIP: Semarang

Metrokusumo, Sudikno, (1977), *Hukum Acara Perdata Indonesia*,

Yogyakarta, Liberty

Hartono, Sunarjati, (1978), *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum*

Tanah, Bandung: Alumni,

Salehindo, John, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar

Grafika

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, (2003), *Kebendaan Pada Umumnya*,

Jakarta: Kencana

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya*, Jakarta: Sinar

Grafika

D. Jurnal

Amasangsa, Made Ara Denara Asia, dan Priyantom I Made Dedy, 2019,

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8, No. 1,

Suworini, Fauziah Syifah, 2019, *Kuitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang-*

Piutang Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/PT.Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070k/Pdt/2016, Jurnal Hukum Vol. 1, No. 3

Iswara, Yudha Tri Dharma, Markeling, I Ketut, 2016, *Kekuatan Pembuktian*

Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual-Beli, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 4, No. 1

Hidayani, Rifka dan Putra, Mohammad Fajri Mekka, 2022, *Kekuatan Hukum*

Kwitansi Sebagai Bukti Jual Beli Bawah Tangan Atas Sebidang Tanah Dalam Putusan Nomor 135/PDT.G/2021/PN.PB, Jurnal Ilmu Hukum The Juris, Vol. 6, No. 2.

Satrianingsih, Ni Nyoman Putri dan Wirasila, A.A. Ngurah, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan, (Jurnal Kertha Semaya, Vol. 7, No. 6,*

E. Internet

PPID ATR/BPN, “Upaya Pemerintah Dalam Menyelesaikan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Di Jambi”

<https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=upaya-pemerintah-dalam-menyelesaikan-sengketa-dankonflik-pertanahan-di-jambi>, 18 Pebruari 2022, diakses pada 25

Agustus 2024 pukul 17.00

