

KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KUITASI (Studi Di Kelurahan Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)

Ferra Rossa Yolandya,¹ Isdiyana Kusuma Ayu,² Noorhuda Muchsin³

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang
Jl. MT. Haryono No. 193 Malang, 56144, 0341- 551932, Fax: 0341- 552249
ferrayolandya27@gmail.com

ABSTRACT

The State of Indonesia is a State of law, this provision is contained in the Constitution of the Republic of Indonesia Year 1945, in article 1 paragraph (3). The formulation of the problem raised in this study is the implementation of land sale and purchase and factors that influence the occurrence of buying and selling with proof of receipts and legal certainty of buying and selling land with proof of receipts in Balearjosari Village, Blimbing District, Malang City. The research method used is an empirical juridical type with a sociological juridical approach. The research conducted is research on the legal certainty of buying and selling land with proof of receipts. From the results of the study, it can be concluded that, the process of buying and selling land is still a lot of people who buy and sell land under their hands. It is impressed by the villagers that the sale and purchase will still be legal if there is black on white evidence even though it is only a receipt signed by both parties (seller and buyer) without realizing the legal consequences.

Keywords: Implementation of Land Sale and Purchase, Receipts, evidence

ABSTRAK

Negara Indonesia adalah Negara hukum, ketentuan ini tertuang dalam Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada pasal 1 ayat (3). Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan jual beli tanah dan faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dengan bukti kuitansi serta kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian terhadap kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa, proses jual beli tanah masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Hal ini terkesan bagi masyarakat desa bahwa jual beli tersebut akan tetap sah apabila sudah ada bukti hitam di atas putih meskipun hanya berupa selembar kuitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tanpa menyadari akan akibat hukumnya.

Kata Kunci: Pelaksanaan Jual Beli Tanah, Kuitansi, alat bukti

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah Negara hukum, ketentuan ini tertuang dalam Undang – undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada pasal 1 ayat (3). Negara Indonesia pada saat ini selalu mementingkan akan pembangunan Nasional. Tujuan Negara kesejahteraan

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

untuk menjamin hak – hak warga negara pada era modern sekarang ini, memiliki ketergantungan pada ketersediaan sumber daya alam. Kondisi ketersediaan sumber daya alam menjadi faktor yang menentukan dalam memenuhi hak – hak dasar warga negara.

Salah satu sumber daya yang sangat penting dan menjamin kesejahteraan dalam negara hukum Indonesia di era globalisasi sekarang ini adalah tanah. Tanah adalah permukaan bumi, yang penggunaannya meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagai dari ruang yang ada diatasnya.⁴ Keberadaan tanah pada saat ini sangat penting dan erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Salah satu sumber daya alam terpenting yang bergantung pada kehidupan manusia adalah tanah.⁵ Sehingga hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat karena tanah sangat dibutuhkan oleh setiap masyarakat baik sekarang maupun dimasa yang akan datang.

Dalam hukum tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA Pasal 4 UUPA dirumuskan sebagai berikut: “Berdasarkan hak menguasai yang diatur dalam Pasal 2 Penguasaan Negara, ditentukan bahwa di muka bumi ini, yang disebut dengan tanah, ada banyak macam hak yang boleh diberikan dan dipegang secara sah oleh seseorang atau bersama-sama dengan orang lain. Jadi, yang dimaksud dengan tanah dalam pasal di atas adalah permukaan bumi, yaitu bumi, misalnya tanah, dapat dimiliki oleh siapa saja atau badan hukum. Jadi, hak yang timbul karena hukum adalah hak atas tanah. Termasuk juga bangunan atau benda - benda yang letaknya di atasnya yang merupakan suatu hal yang sah.

Apabila terjadi peralihan hak atas tanah seperti jual beli, maka tanah harus didaftarkan dan yang wajib mendaftarkan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan agar seseorang memperoleh sertifikat tanah sebagai alat bukti. Namun kenyataannya dalam kasus yang peneliti bahas masih ada praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat. Terlebih jual beli tanah tersebut hanya bermodalkan kuitansi atas pembayaran tanah yang dibeli dari pihak penjual sebagai tanda bahwa tanah tersebut sudah beralih kepada pembeli.

Pada transaksi jual beli tanah, hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama – lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Apabila sudah terjadi kesepakatan

⁴ <http://kbbi.co.idarti-kata-tanah>, Hal 1, akses 7 Desember 2023

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013, Edisi 1, Cetakan 5), Hal 31.

antara penjual dan pembeli, maka akan disepakati harga yang akan dibayarkan, kemudian dilakukan penyerahan terhadap hak atas tanah yang diperjual belikan oleh para pihak yang bersangkutan.

Tanah adalah permukaan bumi, yang penggunaannya meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagai dari ruang yang ada diatasnya.⁶ Dalam Pasal 506 KUHPerdara, tanah digolongkan sebagai benda tidak bergerak. Oleh karena itu dalam membeli dan menjual tanah yang diahlikan bukanlah bendanya melainkan kepemilikan atas tanah tersebut. Objek tanah dapat berupa tanah yang sudah bersertifikat dan tanah tidak bersertifikat. Hak atas tanah bersifat melekat dan tidak dapat diambil begitu saja. Hak atas tanah diperoleh setelah suatu transaksi selesai, contohnya penjualan.

Kuitansi adalah dokumen yang digunakan sebagai bukti penerimaan sejumlah uang. Dokumen ini biasanya ditandatangani oleh penerima dan bisa diserahkan kepada pihak yang telah membayar atau digunakan sebagai bukti transaksi. Kuitansi mencatat penyerahan uang dari pemberi kepada penerima dan dapat diisi dengan informasi terkait pembayaran atas pembelian produk atau jasa yang diberikan oleh penjual. Kuitansi sering digunakan sebagai alat bukti hukum yang sah dalam transaksi, terutama ketika dilengkapi dengan materai.

Menurut Undang-Undang 10 Tahun 2020, Bea Materai adalah pajak yang dikenakan atas suatu dokumen baik itu dokumen kertas maupun dokumen elektronik yang dapat digunakan sebagai bukti atau keterangan.

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki peran krusial bagi masyarakat guna memastikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah mereka. Keamanan hukum ini dijamin oleh pemerintah melalui ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah juga turut memberikan sarana untuk menjamin kepastian hukum ini melalui penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24 Tahun 1997).⁷

Untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur sebagai berikut: “Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mendaftarkan

⁶ Boedi Harsono, 2002, *Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke – 15, Djambatan, Jakarta, Hal. 18.

⁷ Ayu, Isdiyana Kusuma, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 27 No. 1 Hal. 28

tanah di seluruh wilayah negara kesatuan Republik Indonesia menurut peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah”.⁸

Dari segi hukum, walaupun hukum pertanahan nasional menganut sistem hukum adat, namun telah diatur secara jelas dan tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli tanah itu harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam Hal itu Pengelola Hak Guna Tanah (PPAT). Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur sebagai berikut: “Peralihan hak pakai dan hak milik atas rumah dengan transaksi pembelian hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan dokumen yang ditandatangani oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Namun kenyataannya dalam masyarakat sejauh ini jual beli dibawah tangan masih sering dilakukan salah satunya dengan alat bukti surat keterangan jual beli tanah dengan kuitansi, dan lain sebagainya sebagai bukti telah dilakukannya jual beli atas tanah salah satunya yang terjadi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk membahas permasalahan - permasalahan yang ada yaitu mengenai tentang fungsi kuitansi yang sesungguhnya Oleh karena itu, peneliti ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti kuitansi dan bagaimana kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis sangat tertarik untuk membahas masalah ini dengan mengamili judul: “*KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KUITANSI (Studi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)*”.

Melihat dari pendahuluan diatas terkait kesadaran hukum akan pentingnya pendaftaran tanah, maka yang menjadi rumusan permasalahan ini adalah sebagai berikut: Pelaksanaan jual beli tanah dan apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, dan Kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

Teknik penelitian ini yaitu menggunakan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan

⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan), Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, Hal. 521.

penelitian data primer di lapangan.⁹ Dalam suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yaitu: (1) Pendekatan Perundang – undangan (2) Pendekatan Konseptual (3) Pendekatan Historis (4) Pendekatan Kasus (5) Pendekatan Perbandingan. Dengan pendekatan tersebut, didapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya.

Data Penelitian ini sebagai data primernya yaitu data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dan penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (*observasi*) maupun wawancara.

Data sekunder yaitu data dimana penulis dapat secara tidak langsung, melainkan didapatkan melalui buku – buku, literatur – literatur hukum perdata, peraturan perundang – undangan, pendapat para ahli, jurnal, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan penelitian.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah dengan Bukti Kuitansi di Kelurahan Baejarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang

Kelurahan Baejarjosari merupakan Kelurahan yang berada di posisi paling utara sekaligus sebagai pintu gerbang masuk Kota Malang dan berada di dalam wilayah Kecamatan Blimbing Kota Malang. Memiliki karakter sebagai kawasan transisi yaitu kawasan yang berbatasan dengan Kabupaten Malang. Pusat pemerintahan Kelurahan Baejarjosari terletak di Jalan Raya Baejarjosari No. 9 Malang. Yang terdiri dari 6 (enam) Rukun Warga (RW) dan 41 (empat puluh satu) Rukun Tetangga (RT).¹⁰

Pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Baejarjosari umumnya dilakukan dengan informasi yang didapatkan dari penyampaian sesama masyarakat setempat, atau dengan cara jual beli pada umumnya. Pembeli tanah yang datang untuk melihat tanah pada umumnya langsung menemui si pemilik tanah (Bapak Min), kemudian mereka melihat dan meninjau seberapa luas wilayah yang akan dijual, baru kemudian kedua belah pihak berunding harga. Ketika pembeli membayar uang untuk tanah

⁹ Septiawan Syaifin Nuha, Henny Juliani, Nabiatu Saedah, Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Keuangan Dan Aset Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Desa Pada Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, Di Diponegoro Law Journal Volume 6 Nomor 1, Tahun 2017.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Wisnu, selaku Pak RW 02 Kelurahan Baejarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Pada 04, Desember, 2023. Pukul 16.35 WIB.

yang telah dilihat batasan tanah tersebut, seketika tanah dan isinya berpindah kepemilikan. Tanah ini berpindah dengan cara saling percaya tanpa menggunakan surat hak milik atas tanah, melainkan hanya kepercayaan dan hanya kuitansi pembayaran uang saja.¹¹

Jual beli terjadi apabila kedua belah pihak sudah sepakat dengan pembicaraan antara penjual (Pak Min) dan pembeli (Ibu Tiayah) mengenai harga, jika harga sudah cocok antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli maka diberitahukan batasan – batasan tanah dengan ukuran 126 m² terjadilah akad, dengan kata lain kedua belah pihak telah berikrar adanya jual beli (ijab kabul).¹²

Tetapi kesepakatan tersebut berdasarkan kemauan kedua belah pihak tanpa adanya paksaan antara keduanya, baik mengenai harga maupun batasan dan kewajiban yang harusnya dipenuhi dalam jual beli tersebut, termasuk didalamnya adalah kesepakatan dalam pembayaran, permintaan surat dan segala transaksi dalam jual beli tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan istilah jual beli yaitu suatu tindakan yang dilakukan antara penjual dan pembeli, dimana pihak penjual memberikan barang dagangannya kepada pembeli, dan pembeli menerima dengan membayar sejumlah uang, baik secara langsung maupun tidak langsung sebagai imbalan atau ganti atas barang yang dibelinya secara suka sama suka dan saling rela.¹³

Seperti yang telah dijelaskan dalam pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian lisan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Agar suatu perjanjian sah dalam hukum perdata, ada empat syarat yang harus dipenuhi, yaitu adanya:

1. Kesepakatan: Para pihak harus mencapai kesepakatan yang mencakup persetujuan mereka. Kesepakatan bisa dilakukan melalui berbagai cara, termasuk Bahasa tertulis dan lisan.
2. Kecakapan: Para pihak yang telah melakukan perjanjian harus cakap dan memiliki wewenang hukum untuk melakukannya. Mereka biasanya harus berusia dewasa, yaitu minimal 21 tahun atau sudah menikah.

¹¹ Wawancara dengan Mas Putra, selaku warga Kel.Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang Pada Hari Rabu 6 Desember 2023.

¹² Wawancara dengan Ibu Tiayah, selaku warga Kel.Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang Pada Hari Rabu 6 Desember 2023.

¹³ Wawancara dengan Ibu Tiayah, selaku warga Kel.Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang Pada Hari Rabu 6 Desember 2023.

3. Obyek perjanjian: Harus mencakup hal tertentu yang akan diatur di dalamnya, baik dalam bentuk prestasi atau pokok perjanjian.
4. Objek sebab halal: Alasan atau tujuan perjanjian harus sesuai dengan hukum yang berlaku, moral, dan ketertiban umum.

Adapun penyebab sering dilakukannya pembelian tanah yang belum atau tidak sekaligus dilaksanakan di hadapan PPAT berdasarkan pengetahuan Penulis, antara lain:¹⁴

1. Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku yaitu jual beli atas tanah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁵
2. Mulanya atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah.
3. Belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya.
4. Jenis tanahnya masih merupakan bergabung dengan tanah pemakaman sedangkan yang dibeli hanya sebagian, sehingga harus dimohon perubahan status tanah tersebut lebih dahulu menjadi tanah perumahan/pekarangan.¹⁶

Berdasarkan uraian yang ada, maka ternyata bahwa proses jual beli tanah masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Hal ini terkesan bagi masyarakat desa bahwa jual beli tersebut akan tetap sah apabila sudah ada bukti hitam di atas putih meskipun hanya berupa selebar kuitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tanpa menyadari akan akibat hukumnya.

B. Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Bukti Kuitansi di Kelurahan Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan diperbolehkan bilamana telah memenuhi syarat yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdata dan memenuhi syarat materil yang bersifat tunai, terang dan riil. Akan tetapi hal tersebut menjadikan ketidak adanya suatu kepastian

¹⁴ Prancisca Romana Dwi Hastuti, Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupakten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta) Jurnal Repertorium, ISSN: 2355-2646, Volume 11 No.2 Juli – Desember 2015.

¹⁵ Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961

¹⁶ Wawancara dengan Mas Putra, selaku warga Kel.Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang Pada Hari Rabu 6 Desember 2023.

hukum seperti halnya dalam peralihan hak atau status yang mau dibalik nama pada sertifikat tidak bisa dikarenakan tidakterdaftaranya di pejabat pembuat akta tanah. Hal tersebut melakukan transaksi yang berdasarkan suatu pegangan pada kuitansi. Padahal dalam melakukan suatu perbuatan yang terdaftar di pejabat yang membuat akta tersebut telah sesuai dengan Pasal 19 UUPA, dan diatur dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2016.

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.

Sebagaimana kita ketahui dalam hal jual beli tanah tidaklah dapat diselesaikan begitu saja oleh para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar jual beli itu sah menurut hukum, maka diperlukan adanya campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikannya, di samping itu juga harus memenuhi prosedur yang telah digariskan oleh undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 229 (f) KUHD kuitansi dapat diartikan sebagai surat perintah dari si penerbit kepada pemegang dalam waktu selambat-lambatnya 20 hari, jadi merupakan surat berharga jangka pendek. Tetapi jika dihubungkan dengan bentuk yang pada saat ini lazim beredar, maka fungsi kuitansi agak berubah ialah menjadi tanda pelunasan hutang atau pembayaran.¹⁷ Apabila perbuatan hukum di atas dalam jangka waktu panjang dengan bukti alat bayar kuitansi maka akan berpotensi menimbulkan sengketa dikemudian hari. Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.¹⁸

Akta PPAT merupakan alat bukti bahwa pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam konteks ini pembuktian akan sangat penting guna membuktikan adanya suatu peristiwa hukum yang telah terjadi baik dalam bentuk tertulis maupun tidak

¹⁷ Doni Armedi, “Surat Berharga Di Dalam KUHD Dan Di Luar KUHD Serta Manfaatnya Terhadap Pembayaran”, *Lex Privatum*, Vol. VI, No.5 Juli 2018, Hal. 169.

¹⁸ *Loc.cit.*

tertulis. Dalam Hal alat bukti khususnya alat bukti surat di bawah tangan seperti Halnya kuitansi, hakim akan dapat menilai untuk dapat memberikan putusan akhir.¹⁹

Sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.²⁰ Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena perbuatan hukum misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual beli tanah Syarat sah jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:

1. Syarat materiil.²¹

Pemegang hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susunnya dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.

2. Syarat formal.²²

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Berdasarkan penjelasan di atas maka menurut Penulis meskipun jual beli tanah di bawah tangan dianggap sah akan tetapi akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan masih tetap bermasalah, maka untuk lebih aman dan proses jual beli tersebut memiliki

¹⁹ Mia Henika Putri, "Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK/Pdt/2012)", Skripsi, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2018, Hal. 5.

²⁰ Arivan Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Vol. 8, No 1 Mei 2019, Hal. 53.

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, 2010, Hal. 367

²² *Ibid*, Hal. 369.

kekuatan hukum, maka sebaiknya proses jual beli tanah di bawah tangan tidak perlu dilakukan, karena apabila melihat akibat hukumnya di kemudian hari.

Kontrak lisan menurut KUHPdata Pada umumnya dianggap sah selayaknya kontrak tertulis. Terdapat beberapa perjanjian yang harus dibuat secara tertulis dan tidak dapat dianggap sah jika tidak dibuat secara tertulis. Salah satu perjanjian yang harus dibuat secara tertulis menurut Pasal 1682 KUHPdata adalah perjanjian hibah.

Berdasarkan ketentuan dalam KUHPdata diatas maka dapat disimpulkan maka perjanjian jual beli tanah secara lisan sah menurut undang-undang dimana perjanjian lisan ini merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dari kalimat ini melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan akan menimbulkan sanksi, ketentuan mengenai adanya hubungan timbal ini serta sanksi apabila perjanjian tidak dijalankan merupakan sebuah penerapan dari konsepsi kepastian hukum atau asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*).

Oleh karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta autentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli tersebut sah demi hukum. Berdasarkan hasil penelitian Penulis, masyarakat masih banyak melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan dan selama masyarakat melakukan proses tersebut kondisinya aman-aman saja. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, selanjutnya dilaksanakan proses jual beli disaksikan oleh Kepala Desa, hal ini dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan tanah yang dijual.

KESIMPULAN

1. Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penjual dan Pembeli pada tanggal 06 Januari 2012 yang berdasarkan pada kuitansi penerimaan uang dapat dikatakan sah jika dilihat dari syarat materilnya karena sudah memenuhi syarat tunai dalam jual beli. Sedangkan untuk unsur tunainya karena dalam perbuatan hukum jual beli tersebut Pembeli telah membayarkan harga yang telah disepakati secara penuh dan Penjual baru menyerahkan Sertifikat hak atas tanah tersebut kepada Pembeli meskipun pada saat itu hanya berlandaskan pada kuitansi penerimaan uang yang bermaterai cukup. Faktor yang sering dilakukan dalam pembelian tanah yang

belum atau tidak sekaligus dilaksanakan di hadapan PPAT antara lain: Masyarakat kurang paham atau bahkan ketidaktahuan dari si pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli tanah mengenai ketentuan hukum yang berlaku, Mulanya atas dasar hanya karena saling percaya antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah, belum mempunyai biaya untuk peralihan haknya.

2. Dalam kepastian jual beli tanah yang merupakan benda tetap tidak bisa hanya sekedar selembar kuitansi, karna hal tersebut rawan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Proses jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan tidak melalui PPAT maka nantinya untuk mendapatkan alat bukti yang sah akan rumit, bahkan terkadang kalah di pengadilan karena tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Oleh karena itu untuk mendapat kepastian hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAK

- Abdurahman Fatoni, 2006, *Metodelogi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, Edisi 1, Cetakan 5).
- Arivan Amir, 2019 Mei “Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Vol. 8, No 1.
- Ayu, Isdiyana Kusuma, Maret 1 2019, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 27 No. 1.
- Boedi Harsono, 2002, *Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke – 15, Djambatan, Jakarta.
- Doni Armedi, 2018 Juli “Surat Berharga Di Dalam KUHD Dan Di Luar KUHD Serta Manfaatnya Terhadap Pembayaran”, *Lex Privatum*, Vol. VI, No.5.
- <http://kbbi.co.idarti-kata-tanah>. Hal 1, akses 7 Desember 2023.
- Mia Henika Putri, September 28 2018 “Bukti Kuitansi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK/Pdt/2012)”, Skripsi, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Prancisca Romana Dwi Hastuti, 2015 Juli – Desember , Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupakten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta) Jurnal Repertorium, ISSN: 2355-2646, Volume 11 No.2.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan), Pradnya Paramita, Jakarta.

Ridwan, 2006, Metode dan Teknik Penyusunan Tesis, Bandung, Alfabeta.

Septiawan Syaifin Nuha, Henny Juliani, Nabiatus Saedah, 2017, Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Keuangan Dan Aset Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Desa Pada Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, Di Diponegoro Law Journal Volume 6 Nomor 1.

Sugiyono, 2019, Metode Penelitian Kualitatif.

Urip Santoso, 2010, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta Timur.