



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN KUITANSI JUAL BELI**

*TRANSFER OF LAND RIGHTS WITH PAYMENT RECEIPT*

**SKRIPSI**

Oleh :

**CITRA ADITYANA SETYAWAN**

**NIM 180710101281**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2022**



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN KUITANSI JUAL BELI**

*TRANSFER OF LAND RIGHTS WITH PAYMENT RECEIPT*

**SKRIPSI**

Oleh :

**CITRA ADITYANA SETYAWAN**

**NIM 180710101281**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

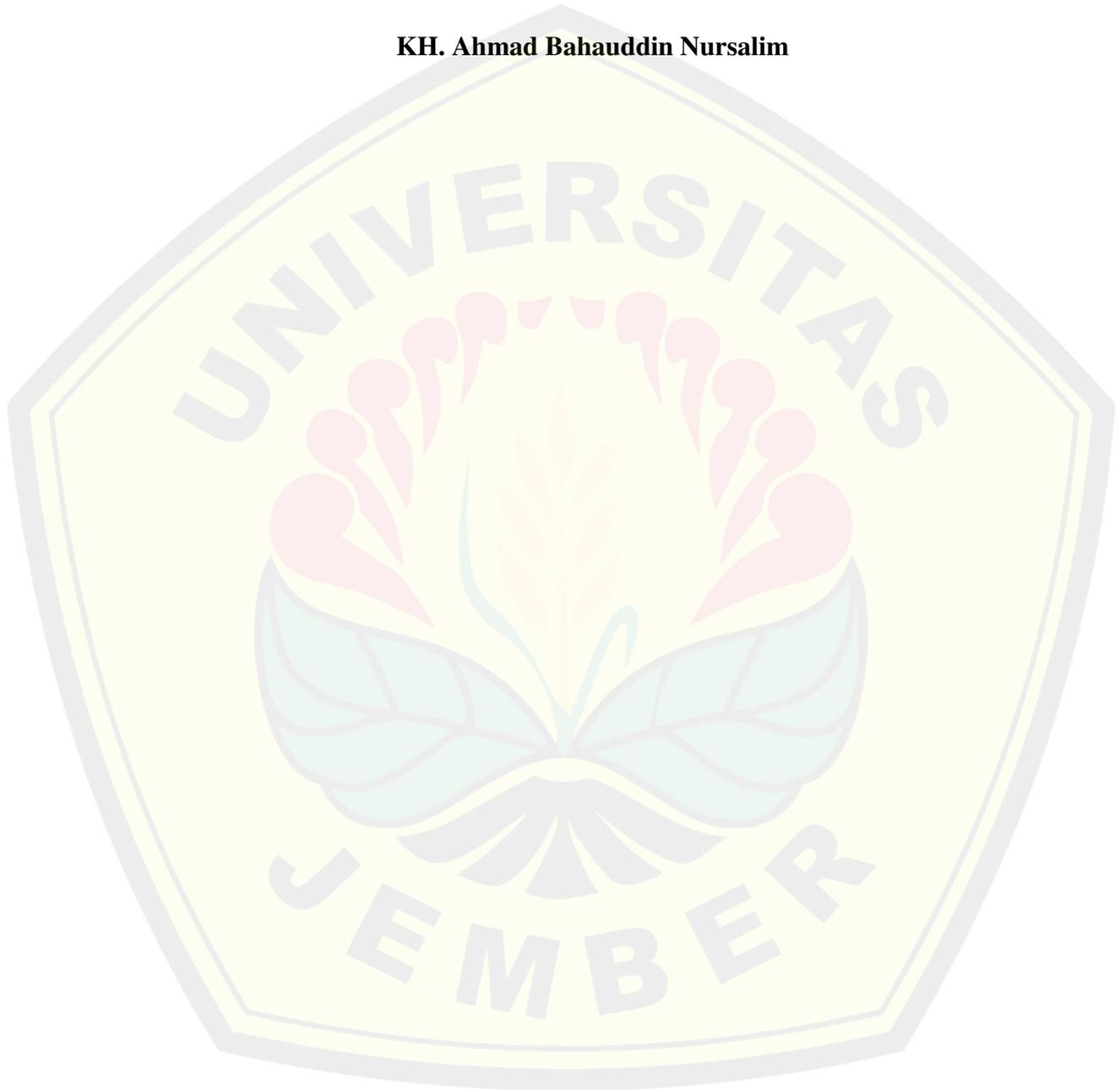
**2022**

**MOTTO**

*Opo jare seng kuoso, kersane pengeran*

“Apa kata yang maha kuasa, kehendakNya”\*

**KH. Ahmad Bahauddin Nursalim**



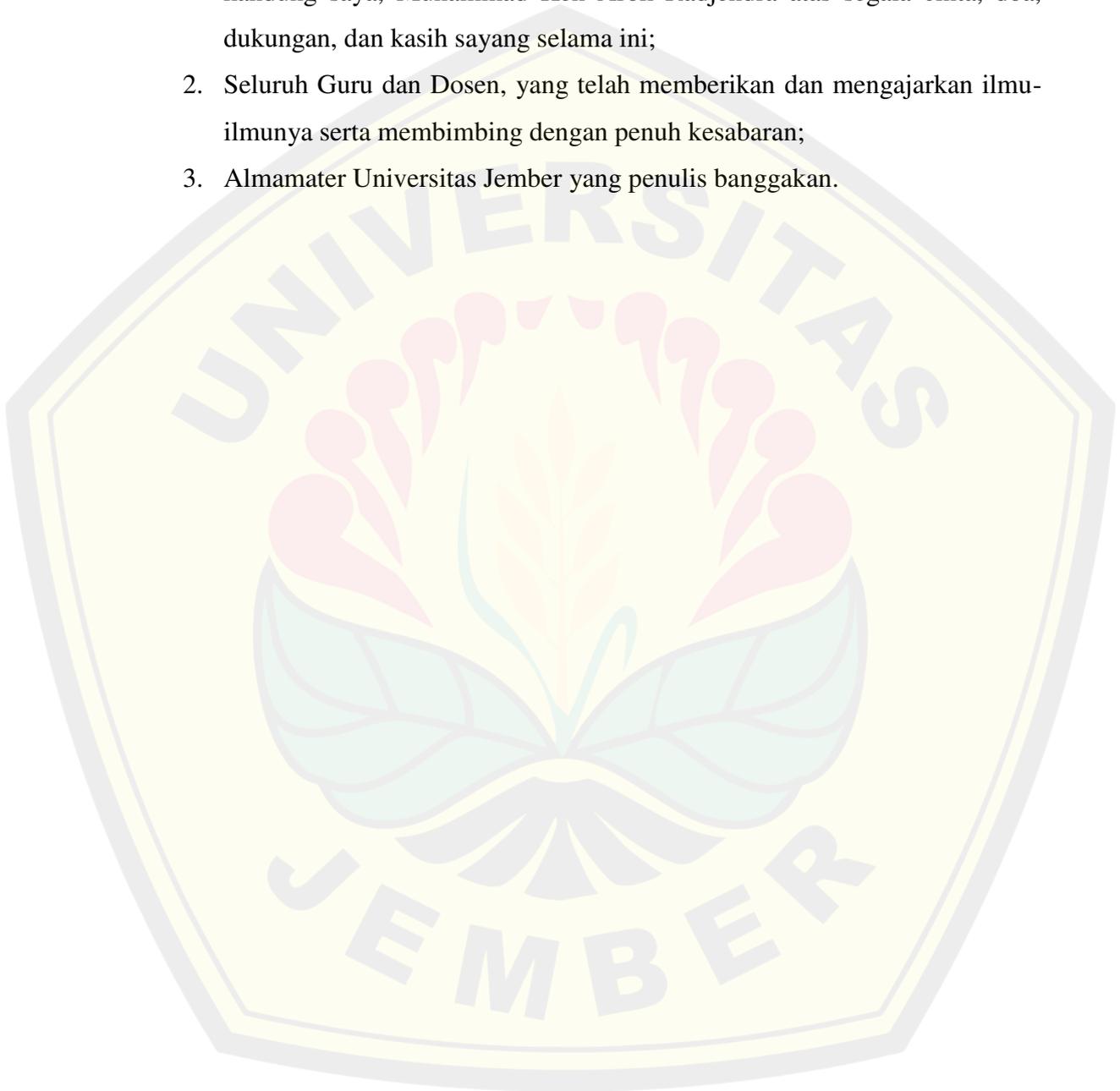
---

\*Dikutip dari Tafsir NU : <https://tafsirnu.com/kitab/9/kitab-al-hikam-gus-baha> diakses pada 12 September 2021

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya, Nanang Setyawan, S.E. dan Hayanah, serta saudara kandung saya, Muhammad Ken Arok Radjendra atas segala cinta, doa, dukungan, dan kasih sayang selama ini;
2. Seluruh Guru dan Dosen, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya serta membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Universitas Jember yang penulis banggakan.



**PERSYARATAN GELAR**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN  
KUITANSI JUAL BELI**

*TRANSFER OF LAND RIGHTS WITH PAYMENT RECEIPT*

**SKRIPSI**

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar  
Sarjana Hukum

Oleh :

**CITRA ADITYANA SETYAWAN**

**NIM 180710101281**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2022**

**PERSETUJUAN**

Skripsi berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli” telah disetujui pada :

Hari, Tanggal : Selasa, 30 Agustus 2022

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

**Dosen Pembimbing Utama,**



Antikowati, S.H., M.H.  
NIP 196112021988022001

**Dosen Pembimbing Anggota,**



Andika Putra Eskanugraha, S.H., M.Kn.  
NIDK 8878050017

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli” karya Citra Adityana Setyawan telah diuji dan disahkan pada:

Hari, tanggal : Jum’at, 09 September 2022

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

**Ketua Penguji,**



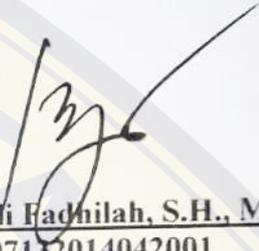
Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.  
NIP 197004101998021001

**Dosen Pembimbing Utama,**



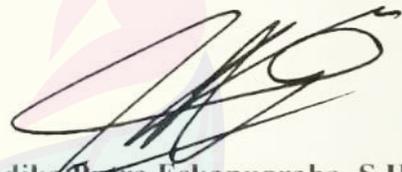
Antikowati, S.H., M.H.  
NIP 196112021988022001

**Sekretaris Penguji,**



Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.  
NIP 198707132014042001

**Dosen Pembimbing Anggota,**



Andika Putra Eskanugraha, S.H., M.Kn.  
NIDK 8878050017

**Mengesahkan,**

**Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, Dan Teknologi**

**Fakultas Hukum Universitas Jember**

**Dekan,**

Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H.  
NIP 198206232005011002

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan panitia penguji

Hari : Jum'at

Tanggal : 09

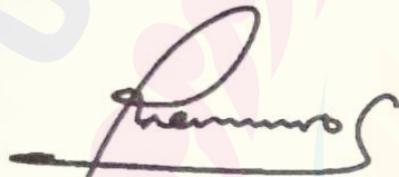
Bulan : September

Tahun : 2022

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

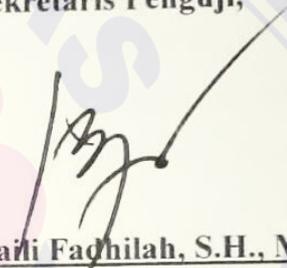
**Panitia Penguji**

**Ketua Penguji,**



Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.  
NIP 197004101998021001

**Sekretaris Penguji,**



Nurul Laili Fachilah, S.H., M.H.  
NIP 198707132014042001

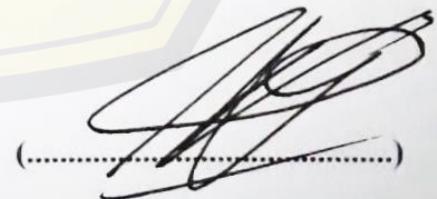
**Anggota Penguji,**

Antikowati, S.H., M.H.  
NIP 196112021988022001



(.....)

Andika Putra Eskanugraha, S.H., M.Kn.  
NIDK 8878050017



(.....)

**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

**Nama : Citra Adityana Setyawan**

**NIM : 180710101281**

**Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum**

Menyatakan dengan sesungguhnya karya ilmiah berjudul **“Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli”** adalah benar-benar karya saya sendiri kecuali kutipan yang sudah saya sebut sumbernya, dan belum pernah diajukan kepada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain, serta bersedia mendapat sanksi akademik jika kemudian hari pernyataan ini tidak benar

Jember, 10 September 2022

Yang menyatakan

**CITRA ADITYANA SETYAWAN**  
**NIM 180710101281**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkat dan anugerah sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN KUITANSI JUAL BELI”**. Skripsi ini disusun guna pemenuhan syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Antikowati, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Utama Skripsi, yang telah banyak memberi bimbingan Penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
2. Bapak Andika Putra Eskanugraha, S.H., M.Kn., sebagai Dosen Pembimbing Anggota Skripsi, yang telah banyak memberi bimbingan Penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Dr. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji Skripsi dan selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., selaku Penguji Anggota Skripsi yang telah memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H., selaku Dekan; Bapak I Gede Widhiana Suarda, S.H., M.Hum., Ph.D selaku Wakil Dekan I, Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing Akademik, yang membimbing Penulis di setiap semester;
7. Bapak Ibu dosen dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan membantu penulis selama di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Teristimewa Penulis sampaikan kepada keluarga yang sangat Penulis cintai, Nanang Setyawan, S.E., Hayanah, Muhammad Ken Arok Radjendra, yang

9. senantiasa memberikan doa, semangat, dan kasih sayang kepada Penulis;
10. Ibu Nurul Kusuma Wardhani, S.H., M.Kn., Ibu Farah Widya Fauziah, S.H., M.Kn., Dendy Surya, S.Psi., S.H., M.Kn., Khafid Setiawan, S.H., M.Kn., serta rekan kerja. yang telah memberikan ilmu pengetahuan, saran, doa, dan semangat kepada Penulis;
11. Kakak tingkat Arif Budiawan, S.H., Tazkiya An-Nafs, S.H., Zevi, S.H., Kevin Wahyu Datama, S.H., yang senantiasa memberikan bimbingan, saran, dan motivasi kepada Penulis;
12. Sahabat-sahabat penulis dalam lingkungan perkuliahan maupun lingkungan kerja. Terima kasih atas pengalaman dan semangat yang senantiasa diberikan kepada Penulis;
13. Kawan-kawan PALT XXVII serta keluarga besar ALSA LC UJ, atas pengalaman organisasi yang luar biasa bagi Penulis untuk mengembangkan pribadi yang disiplin dan profesional di Fakultas Hukum;
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan banyak bantuan dan dorongan kepada Penulis.

Jember, 10 September 2022

**CITRA ADITYANA SETYAWAN**

**NIM 180710101281**

## RINGKASAN

**Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli; Citra Adityana Setyawan, 180710101281; 2022: 52 halaman; Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.**

Peralihan hak atas tanah lebih sering dilakukan melalui jual beli. Secara umum, pengertian jual beli adalah pembayaran sejumlah uang untuk mendapatkan suatu barang atau objek jual beli. Dalam penelitian ini jual beli yang dimaksud adalah jual beli tanah, dengan tujuan supaya pembeli dapat menggunakan tanah secara sah. Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak suatu bidang tanah. Akan tetapi, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT atau pejabat yang berwenang, jual beli tanah di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan dilakukan hanya menggunakan kuitansi.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut; pertama, untuk mengetahui kekuatan hukum peralihan hak atas tanah dengan kuitansi jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu dalam sudut pandang hukum agraria. Kedua, untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa akibat jual beli tanah dengan kuitansi yang terjadi di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan, dan kemudian membandingkan dengan peraturan yang berlaku. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan yuridis normatif, yang mana menemukan kesesuaian antara peraturan hukum atau perintah dengan kenyataan di lapangan. Selanjutnya, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan putusan hakim, bahan hukum sekunder yaitu bahan yang berasal dari hasil wawancara dan observasi di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh penulis menerangkan bahwa kuitansi dikategorikan sebagai akta dibawah tangan yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanahnya. Peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang memenuhi formalitas undang-undang, pemenuhan syarat sesuai prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau pejabat yang berwenang. Dan kebiasaan masyarakat Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan yang melakukan jual beli tanah dengan kuitansi menimbulkan permasalahan tanah yang berujung pada persengketaan. Penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di

Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan diselesaikan secara non-litigasi yang dibantu oleh pihak Desa, pemerintah melalui Badan Pertanahan mempunyai peran dalam membantu penyelesaian sengketa tanah dan jika mediasi dirasa belum cukup maka masyarakat dapat menempuh cara lain yaitu melalui litigasi.

Berdasarkan hal tersebut penulis memberikan saran, baik kepada pemerintah untuk mengadakan sosialisasi terkait pentingnya pendaftaran tanah agar tingkat kesadaran hukum masyarakat semakin tinggi, dan kepada masyarakat Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan hendaknya dalam melakukan perbuatan jual beli tanah melibatkan PPAT atau pejabat yang berwenang untuk dibuatkan akta jual beli yang selanjutnya melakukan pendaftaran tanah sehingga didapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan apabila terjadi sengketa tanah masyarakat dapat meminta bantuan kepada pemerintah desa, badan pertanahan setempat atau lembaga terkait.



## SUMMARY

**Transfer of Land Rights with Payment Receipts; Citra Adityana Setyawan, 180710101281; 2022: 52 pages; Law Study Program Faculty of Law University of Jember.**

The transfer of land rights is more often done through buying and selling. In general, the definition of buying and selling is the payment of a sum of money to get an item or object of sale and purchase. In this study, the sale and purchase in question is the sale and purchase of land, with the aim that the buyer can use the land legally. Since the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA), the sale and purchase of land, which is further regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, stipulates that the sale and purchase of land must be proven by a deed made by and before the PPAT. It aims to provide legal certainty and legal protection for the holder of the right to a plot of land. However, there are still many people who buy and sell land without a PPAT deed or an authorized official, buying and selling land in Tawangrejo Village, Pandaan District, Pasuruan Regency is done using only payment receipts.

The objectives to be achieved in this study are as follows; first, to determine the legal force of the transfer of land rights with payment receipts in accordance with applicable legal provisions, namely from the point of view of agrarian law. Second, to find out the form of dispute resolution due to the sale and purchase of land with receipts that occurred in Tawangrejo Village, Pandaan District, Pasuruan Regency, and then compare it with the applicable regulations. The research method in writing this thesis uses normative juridical, which finds conformity between legal regulations or orders with the reality on the ground. Furthermore, the approach used is a statutory approach (status approach), a conceptual approach (conceptual approach), and a case approach. The legal materials used in this study consisted of primary legal materials, namely statutory regulations and judges' decisions, secondary legal materials, namely materials derived from interviews and observations in Tawangrejo Village, Pandaan District, Pasuruan Regency which were then analyzed qualitatively.

The results obtained by the author explain that the receipt is categorized as an underhand deed that does not have binding legal force so the buyer does not get legal certainty on his land. The transfer of land rights from the seller to the buyer must be accompanied by juridical submission, namely submission that meets the legal formalities, fulfills requirements according to established procedures, uses a deed made by and before the PPAT or authorized official. And the habits of the people of Tawangrejo Village, Pandaan District, Pasuruan Regency who sell and buy land with receipts cause land problems which lead to disputes. Settlement of land disputes that occurred in Tawangrejo Village, Pandaan District, Pasuruan Regency was resolved by non-litigation assisted by the Village, the government through the Land Agency has a role in assisting the resolution of land disputes and if mediation is deemed insufficient then the community can take other ways, namely through litigation.

Based on this, the authors give advice, both to the government to conduct socialization related to the importance of land registration so that the level of legal awareness of the community is higher, and to the people of Tawangrejo Village, Pandaan District, Pasuruan Regency, they should carry out land buying and selling involving PPAT or authorized officials to make a deed. buying and selling which then registers land so that proof of ownership of land rights is obtained in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations and in the event of a land dispute, the community can ask for assistance from the village government, local land agency, or related institutions.



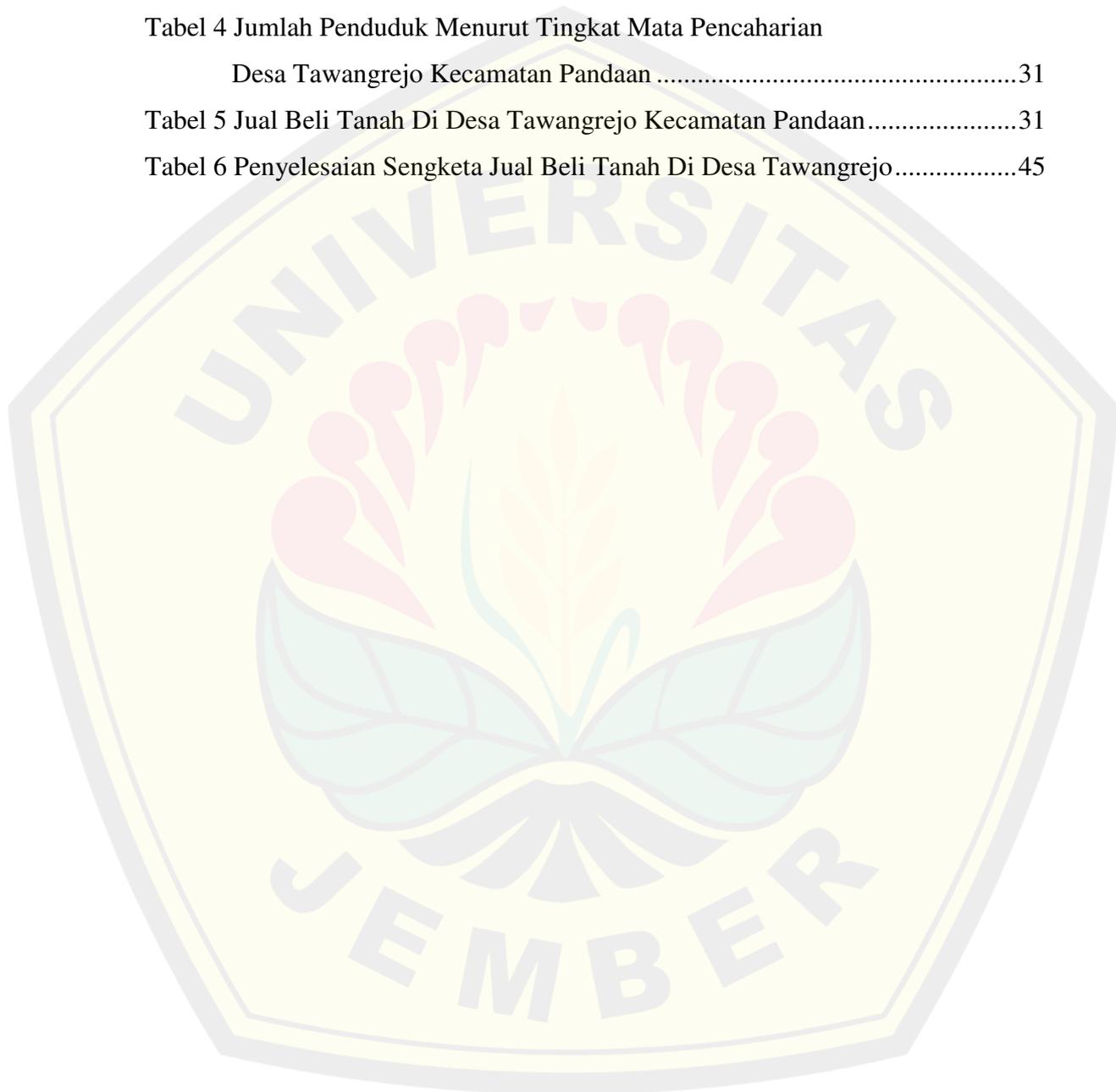
**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xviii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan .....	6
1.3.1 Tujuan Umum .....	6
1.3.2 Tujuan Khusus .....	6
1.4 Manfaat .....	6
1.4.1 Manfaat Teoritis .....	6
1.4.1 Manfaat Praktis .....	6
1.5 Metode Penelitian .....	6
1.5.1 Tipe Penelitian .....	7
1.5.2 Pendekatan Penelitian .....	7
1.5.3 Bahan Hukum.....	8
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer .....	9
1.5.3.1 Bahan Hukum Sekunder .....	9

1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	10
1.6 Analisis Bahan Hukum .....	11
<b>BAB 2. KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Peralihan Hak Atas Tanah .....	12
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	12
2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	13
2.1.3 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	15
2.2 Kuitansi .....	17
2.2.1 Pengertian Kuitansi .....	17
2.2.2 Kuitansi Sebagai Alat Bukti.....	18
2.3 Jual Beli .....	19
2.3.1 Pengertian Jual Beli.....	19
2.3.2 Hak dan Kewajiban Jual Beli Tanah.....	23
<b>BAB 3. PEMBAHASAN.....</b>	<b>25</b>
3.1 Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dengan Menggunakan Kuitansi Jual Beli.....	25
3.2 Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Dengan Kuitansi di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan.....	37
<b>BAB 4. PENUTUP .....</b>	<b>51</b>
4.1 Kesimpulan .....	51
4.2 Saran .....	52
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1 Luas Wilayah Desa Tawangrejo Dirinci Per Dusun di tahun 2022 .....	29
Tabel 2 Jumlah Penduduk Desa Tawangrejo .....	29
Tabel 3 Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan .....	30
Tabel 4 Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Mata Pencaharian Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan .....	31
Tabel 5 Jual Beli Tanah Di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan.....	31
Tabel 6 Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Desa Tawangrejo.....	45



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam lingkup Agraria, tanah merupakan bagian permukaan bumi yang meliputi ruang bagian atas dan ruang bagian bawahnya, untuk keperluan yang berkaitan dengan penggunaan tanah dimana pengaturan batas-batasnya diatur dalam UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>1</sup> Tanah dan manusia itu saling berkaitan satu sama lain, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga tempat dimana manusia berkembang dan menjadi sumber segala kepentingan hidup manusia. Selain itu tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan, kelangsungan hubungan, dan perbuatan hukum. Mengingat bahwa tanah termasuk sumber daya alam yang tidak bisa diperbarui lagi, sehingga sangat perlu adanya pengaturan yang mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan tanah.

Soerjono Soekanto menyebutkan bahwa, hubungan tanah dengan individu sangatlah penting, hal tersebut tidak dapat dipungkiri, karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup bagi makhluk hidup termasuk manusia. Oleh sebab itu, permasalahan-permasalahan yang menyangkut tanah merupakan permasalahan yang sensitif (tidak netral), apabila terjadi pengalihan hak penguasaan atas tanah, bukan hanya kehilangan sumber kehidupan tapi juga berdampak pada nilai nilai sosial dan identitas budayanya.<sup>2</sup> Lebih lanjut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum tanah, negara bagian menggunakan asas *accessie* (asas perlekatan). Asas *accessie* atau asas perlekatan dapat dimaknai bahwa bangunan, benda, dan tanaman yang ada di atasnya merupakan kesatuan atau suatu bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah dan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka, kepemilikan sesuatu yang ada di atasnya juga termasuk pengertian hak atas tanah, kecuali jika ada kesepakatan yang berbeda dengan pihak lain.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 265

<sup>2</sup>Soerjono Soekanto, *Kedudukan Dan Peranan Hukum Adat Di Indonesia*, (Jakarta: Kurniaesa, 1982), h. 163.

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 17

Indonesia mendasarkan hukum tanahnya pada hukum adat.<sup>4</sup> Semua hak-hak atas tanah yang semula berdasar pada hukum adat dan hukum barat dikonversi menjadi hak-hak baru setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 Nomor 104 – TLNRI Nomor 2043 diundangkan pada tanggal 24 September 1960 selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi dasar pelaksanaan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang mana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA berbunyi, yaitu “Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat 3 undang-undang dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada hierarki tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan rakyat.”<sup>5</sup>

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa hukum adat lah yang berlaku atas bumi, tanah, air, dan ruang angkasa sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan bangsa, negara, unsur agama, ketentuan dalam UUPA, dan peraturan-peraturan lain di bidang agraria. Dimana pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Berkaitan dengan Pasal 2 ayat (1) UUPA di atas, disebutkan dalam bagian penjelasannya, bahwa kata “dikuasai” tidak dapat diartikan sebagai kepemilikan akan tetapi memberikan pengertian bahwa kewenangan diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan yang mewakili seluruh rakyat Indonesia untuk mengatur yang berhubungan dengan pertanahan, mulai dari pengaturan hak atas tanah, penggunaan, peruntukan, dan pemeliharannya serta pengaturan terkait perbuatan hukum yang dapat dilakukan atas tanah tersebut.<sup>6</sup>

Hak menguasai dari negara sebagaimana yang termuat dalam Pasal 2 UUPA, maka menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA, kepada perseorangan atau badan hukum dapat diberikan bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang

---

<sup>4</sup>*Ibid.*, h. 176

<sup>5</sup>Umar Said Sugiharto, S.H., MS., Suratman, S.H., M.Hum., Drs. Noor Hudha Muchsin, MM., *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Cetakan II, (Malang: Setara Press 2015), h. 76.

<sup>6</sup>A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), h. 25.

disebut tanah, macam-macam hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hak-hak yang dimaksudkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA tersebut yaitu hak yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh warga negara Indonesia, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum. Pada dasarnya hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah untuk diperoleh manfaat dan hasilnya.

Ketentuan dalam UUPA hanya mengatur secara garis besarnya saja, sehingga masih diperlukan peraturan lain yang lebih mendalam, seksama, dan secara terperinci mengenai terjadinya hak milik dan pelaksanaannya.<sup>7</sup> Hak milik atas tanah yang diatur pasal 16 UUPA, peralihannya dapat dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali peralihan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukumnya, jual beli hanya dapat dilakukan atas tanah yang telah dimiliki secara sah dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah maka apabila terjadi perubahan kepemilikan, harus melakukan pendaftaran hak atas tanah.<sup>8</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dengan penandatanganan akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti

---

<sup>7</sup>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria: pasal 22 “(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Pasal 50 “(1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang. (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.”

<sup>8</sup>J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), h. 83

yang sah yaitu sertipikat hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi perbuatan jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan yang hanya dilakukan di hadapan kepala desa/lurah atau dengan kuitansi sebagai bukti pembayaran objek tanah. Jika suatu saat timbul permasalahan, perbuatan ini akan sangat merugikan pihak pembeli apabila suatu saat timbul permasalahan, pembeli akan mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama atau pendaftaran tanah tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT sehingga bisa dikatakan tidak ada kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya.

Di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan terdapat praktik jual beli tanah dengan kuitansi. Penandatanganan kuitansi dengan maksud jual beli hak atas tanah sebagian maupun seluruhnya, dalam penyerahan tanah objek jual beli dilakukan pada saat itu juga, tetapi penyerahan tidak diikuti dengan penyerahan sertipikat hak atas tanahnya. Perbuatan jual beli ini tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, pembuatan Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan karena beberapa faktor. Akibatnya, pembeli selaku pemilik hak atas tanah yang baru tidak dapat menikmati haknya secara penuh, baik dengan mendirikan bangunan maupun jika akan menjual kembali objek tanah tersebut kepada pihak lain, hingga kemungkinan timbul permasalahan yang berujung pada persengketaan.

Kabupaten Pasuruan merupakan satu kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang terletak di jalur ekonomi Surabaya-Jember/Banyuwangi/Bali, Malang-Surabaya, hal ini menjadikan Kabupaten Pasuruan sebagai lokasi yang strategis untuk kawasan perdagangan dan industri. Dilihat dari kepadatan penduduk yang meningkat setiap tahun karena karakteristik masyarakat heterogen, hal ini ditandai dengan penduduk yang cukup padat, mata pencaharian yang beraneka ragam, dan banyaknya pendatang dari luar kota. Seiring dengan penambahan penduduk, peran tanah menjadi sangat penting untuk keperluan pemukiman dan industri, meningkatnya kebutuhan masyarakat Pasuruan akan tanah mendorong peningkatan peralihan hak atas tanah terutama jual beli tanah.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang disetujui oleh para pihak yang bertransaksi. Undang-

Undang Pokok Agraria tidak menegaskan terkait jual beli menganut sistem jual beli berdasarkan hukum adat atau berdasarkan hukum barat. Di Kabupaten Pasuruan khususnya di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan, masih mempraktekkan sistem hukum adat dalam jual beli yaitu jual beli tanah secara dibawah tangan, bahkan beberapa diantaranya hanya menggunakan kuitansi dalam kegiatan jual beli tanah, kuitansi yang diharapkan dapat menjadi bukti tertulis meskipun bukan merupakan akta otentik.

Dalam hal jual beli yang dilakukan tanpa adanya akta PPAT, penjual dan pembeli menyepakati harga dan objek jual beli yaitu tanah, selanjutnya pembeli memberikan sejumlah uang kepada penjual dan sebagai tanda pembayaran mereka menggunakan selebar kuitansi atas dasar saling percaya, biasanya dilakukan apabila para pihak sudah saling mengenal atau dalam hubungan kekerabatan. Jual beli tanah dengan kuitansi sering menimbulkan masalah, apalagi jika proses jual beli tidak disaksikan aparat desa yang mana tidak memenuhi syarat terang suatu perjanjian. Dalam kondisi seperti itu, sewaktu-waktu penjual bisa saja mengingkari perbuatan jual beli yang telah dilakukan, tanah dapat diperjualbelikan lagi oleh penjual, hingga munculnya pihak ketiga yang mengaku memiliki hak atas tanah yang sama.

Bertitik tolak dari uraian diatas, peneliti ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai keabsahan kuitansi sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan upaya penyelesaian dari kasus yang ada dengan skripsi yang berjudul : **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN KUITANSI JUAL BELI”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan hukum peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuitansi jual beli ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa dari peralihan hak atas tanah menggunakan kuitansi jual beli di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan ?

### **1.3 Tujuan**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

Untuk memenuhi tugas akhir sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

1. Untuk mengetahui dan memahami dapat atau tidaknya kuitansi jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa tanah dari peralihan menggunakan kuitansi jual beli di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan.

### **1.4 Manfaat**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan sumbangsih pemikiran yang dalam hal ini adalah mengenai peralihan hak atas tanah dengan kuitansi jual beli terkait dengan pembuktiannya, hal-hal yang menjadi acuan pembuktian, hingga tindakan-tindakan yang dapat dilakukan dalam upaya penyelesaian sengketa tanah dengan jual beli kuitansi.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan landasan pemikiran dan penelitian bagi para peneliti lain dalam melakukan penelitian terhadap peralihan hak atas tanah dengan kuitansi jual beli jika terjadi permasalahan serupa seperti yang Penulis teliti.

### **1.5 Metode Penelitian**

Untuk menjamin kebenaran ilmiah suatu tulisan, maka didalam melakukan sebuah penelitian harus menggunakan metodologi yang tepat sebagai acuan atau pedoman. Penggunaan metode penelitian yang tepat menjadi faktor yang sangat mempengaruhi didalam sebuah penelitian ilmiah.

### 1.5.1 Tipe Penelitian

H.J. van Eikema Hommes berpendapat bahwa setiap ilmu pengetahuan mempunyai metode tersendiri.<sup>9</sup> Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum (legal research) yaitu menemukan kebenaran koherensi mengenai kesesuaian antara norma hukum, peraturan hukum, prinsip hukum dengan kenyataan di lapangan.

Penelitian hukum merupakan suatu usaha *know-how* dalam ilmu hukum, bukan hanya *know-about*. Sebagai usaha *know-about*, penelitian hukum dilakukan untuk menemukan solusi dari permasalahan yang sedang terjadi. Dibutuhkan kemampuan identifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisa masalah yang sedang dihadapi dan kemudian memberikan langkah pemecahannya.<sup>10</sup>

### 1.5.2 Pendekatan Penelitian

Terdapat beberapa pendekatan dalam penelitian hukum. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum untuk selanjutnya mencoba mencari jawabannya.<sup>11</sup> Dalam tulisan skripsi ini penulis menitikberatkan pada pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk mencari jawaban atas permasalahan yang penulis teliti.

Pendekatan undang-undang (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan undang-undang akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dengan undang-undang.<sup>12</sup>

Beberapa regulasi yang digunakan Penulis untuk menjawab isu hukum adalah; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2017), h.19

<sup>10</sup>*Ibid.* h. 60

<sup>11</sup>*Ibid.* h. 133.

<sup>12</sup>*Ibid.*

Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah; Peraturan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala peneliti beranjak pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum.<sup>13</sup> Didalam penelitian ini penulis menelaah doktrin ilmu hukum yang akan melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi. Hal itu yang menjadi sandaran bagi peneliti dalam membangun argumentasi hukum untuk pemecahan isu hukum yang ada. Penulis akan berfokus pada pembahasan kuitansi sebagai bukti peralihan hak atas tanah serta upaya penyelesaian sengketa yang terjadi antara penjual dan pembeli.

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi,<sup>14</sup> memahami suatu kejadian dan mengumpulkan informasi, kemudian diolah untuk mendapatkan solusi.

Ketiga tipe pendekatan ini sangat penting digunakan dalam penulisan skripsi ini untuk membangun sebuah argumentasi hukum yang komprehensif sehingga dapat menjawab isu hukum.

### **1.5.3 Bahan Hukum**

Penelitian hukum tidak mengenal adanya data. Bahan hukum diperlukan untuk menjawab isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi tentang apa yang harus dilakukan. Bahan Hukum penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>15</sup>

Bahan hukum merupakan bagian yang terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa adanya bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas

---

<sup>13</sup>*Ibid*, h. 177.

<sup>14</sup>*Ibid*, h. 60

<sup>15</sup>*Ibid*, h. 181.

permasalahan hukum yang sedang diteliti, guna memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan-bahan hukum sebagai sumber penelitian.<sup>16</sup>

### 1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif, yang berarti mempunyai otoritas dan bersifat mengikat. Bahan-bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>17</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam tulisan ini yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### 1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder termasuk jurnal, buku-buku hukum, komentar-komentar atas putusan pengadilan, skripsi, tesis, dan disertasi hukum.<sup>18</sup> Bahan-bahan tersebut digunakan untuk melengkapi, mendukung, dan membahas masalah yang dalam tulisan ini. Pada penelitian ini menggunakan bahan hukum yang berhubungan langsung dengan masalah yang sedang diteliti. Bahan hukum diperoleh atau dikumpulkan langsung dari lapangan oleh peneliti, bahan hukum juga berupa dokumen terkait dengan permasalahan yang diteliti, hasil wawancara ataupun hasil observasi lapangan yang dilakukan oleh peneliti, buku-buku dan literature yang berkaitan penelitian ini.

---

<sup>16</sup>Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014, h.48

<sup>17</sup>*Ibid*, h 52.

<sup>18</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, h. 195

#### 1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Penulis didalam penelitian ini menggunakan tiga macam pendekatan yaitu: pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus. Oleh karena itu, metode yang digunakan Penulis untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum adalah melakukan sortir terhadap undang-undang yang mengenai atau yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas,<sup>19</sup> penulis menggunakan pengertian penggunaan kuitansi jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang terkandung didalam buku-buku hukum dan karya akademik berupa skripsi, artikel jurnal, makalah, tesis, hingga disertasi.<sup>20</sup> Selain itu, dalam pengumpulan bahan pendukung penulis juga melakukan kegiatan sebagai berikut :

##### a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dimana pewawancara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden kemudian tanggapan atau komentar responden dicatat atau direkam.<sup>21</sup> Wawancara dalam penelitian hukum ini adalah wawancara bebas terpimpin, wawancara secara lisan bersama narasumber dengan pengajuan pertanyaan yang nantinya dapat dikembangkan oleh penulis sesuai data yang ingin diperoleh.

##### b. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data dengan cara mengamati objek kajian secara langsung.<sup>22</sup> Melakukan pengamatan secara langsung terhadap fenomena yang terjadi pada objek penelitian, yaitu Kasus Jual Beli dengan kuitansi yang terjadi di Desa Tawangrejo, Kecamatan Pandaan, Kabupaten Pasuruan.

##### c. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan untuk memperbanyak pengetahuan tentang berbagai konsep yang akan dijadikan pedoman atau dasar dalam proses

---

<sup>19</sup>*Ibid.*, h. 237

<sup>20</sup>*Ibid.*, h. 239

<sup>21</sup>M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), h.25

<sup>22</sup>*Ibid.* h. 86.

penelitian<sup>23</sup>, data diperoleh dengan cara meneliti buku-buku di perpustakaan, menganalisis isi pustaka kemudian dikaitkan dengan isu hukum yang dikaji. Adapun pustaka yang menjadi pedoman adalah buku-buku, jurnal, peraturan perundang-undangan serta peraturan lainnya yang berhubungan dengan pertanahan.

### **1.6 Analisis Bahan Hukum**

Langkah analisis data yang digunakan oleh penulis adalah analisa kualitatif. Komponen utama dalam analisis kualitatif adalah; (1) reduksi data, (2) penyajian data, (3) penarikan kesimpulan dan verifikasi. Ketiga komponen ini terlibat dalam proses dan saling terkait sehingga menentukan hasil akhir dari analisis.<sup>24</sup> Analisa kualitatif merupakan analisa dengan cara mengintegrasikan hasil wawancara, hasil observasi, bahan tertulis yang berupa dokumen yang terkait dengan permasalahan, peraturan perundang-undangan, buku, dokumen, dan lain-lain yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran permasalahan yang diteliti. Langkah-langkah tersebut akan menjadi acuan Penulis didalam melakukan penelitian dan menjawab permasalahan yang telah disusun dalam rumusan masalah.

---

<sup>23</sup> Nanang Martoono, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: PT Raya Grafindo Persada, 2011), h. 97.

<sup>24</sup> Miles dan Huberman, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Tarsito, 2002), h. 223.

## BAB 2 KAJIAN PUSTAKA

### 2.1 Peralihan Hak Atas Tanah

#### 2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah menurut Urip Santoso adalah hak yang diberikan pada seseorang (pemegang hak) sehingga memiliki kewenangan dalam menggunakan dan atau mengambil manfaat dari hak tanah yang dipegangnya. Kata “menggunakan” dapat diartikan bahwa hak atas tanah untuk keperluan mendirikan bangunan, sedangkan “mengambil manfaat” dapat diartikan bahwa kewenangan hak atas tanah untuk keperluan pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan.<sup>25</sup> Pengertian hak atas tanah tidak dijelaskan secara tegas dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 (UUPA). Pasal 4 ayat (1) UUPA hanya menyebutkan bahwa tanah merupakan hak atas permukaan bumi dengan dasar hak menguasai dari negara. Dari ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UUPA memperlihatkan bahwa dasar terjadinya hak atas tanah atau hak atas permukaan bumi berasal hak menguasai oleh negara, dapat dilimpahkan pada individu baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing yang tinggal di Indonesia, perorangan ataupun secara bersama-sama (tanah hak pakai dan hak sewa), badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>26</sup>

Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. Kata “menggunakan” dalam hak atas tanah dapat diartikan bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (non pertanian), sedangkan kata mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2014), h. 84

<sup>26</sup> Umar Said Sugiharto, S.H., MS., Suratman, S.H., M.Hum., Drs. Noor Hudha Muchsin, MM., *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra Dan Pasca Reformasi*, Cetakan II, (Malang: Setara Press 2015), h. 76

hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>27</sup>

Boedi Harsono memberikan pengertian yuridis tanah menurut UUPA, tanah adalah permukaan bumi, sementara hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang mempunyai batas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar.<sup>28</sup> Dengan dasar Pasal 4 Ayat (2) UUPA, pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan sesuai kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut selama tidak melebihi batas-batas menurut UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>29</sup>

### 2.1.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan adanya macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 2, yaitu:

Hak atas tanah yang berasal dari hak menguasai negara atas tanah;<sup>30</sup>

- a. Hak atas tanah sama dengan hak atas permukaan bumi;
- b. Negara menentukan bermacam-macam hak atas tanah;
- c. Hak atas tanah diberikan pada subjek hukum sebagai pemegang hak atas tanah
- d. Yang dapat memiliki hak atas tanah adalah perorangan maupun bersama-sama dengan orang lain serta badang-badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah yang diatur pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, Hak-hak atas tanah tetap ada dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, selama peraturan itu masih berlaku, direvisi, atau diubah dengan peraturan yang baru.<sup>31</sup>

<sup>27</sup>*Ibid*, h. 77

<sup>28</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2008), h. 86

<sup>29</sup>Soedikno Mertokusumo I, *Hukum Dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunia-Universitas Terbuka, 1988), h. 120

<sup>30</sup>Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 5

Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu:

- a) Hak Milik;
  - b) Hak Guna Usaha;
  - c) Hak Guna Bangunan;
  - d) Hak Pakai;
  - e) Hak Sewa Untuk Bangunan;
  - f) Hak Membuka Tanah;
  - g) Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak Atas Tanah Yang Ditetapkan Dengan Undang-Undang;

Hak atas tanah yang belum lahir atau yang akan lahir setelah ditetapkan oleh undang-undang, bahwa ada hak lain selain hak yang telah diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA misalnya hak pengelolaan.<sup>32</sup>

- c. Hak Atas Tanah yang bersifat sementara.

Hak-hak atas tanah yang dalam waktu singkat akan dihapus karena mengandung unsur-unsur pemerasan, feodal, dan bertentangan dengan UUPA. Pasal 53 ayat (1) undang-undang no.5 tahun 1960 menyebutkan bahwa hak atas tanah bersifat sementara adalah sebagai berikut:

- a) Hak Gadai;
- b) Hak Usaha Bagi Hasil;
- c) Hak Menumpang;
- d) Hak Sewa Tanah Pertanian.

Menurut asal tanahnya, hak-hak atas tanah dibedakan menjadi 2 ( dua) kelompok, yaitu:<sup>33</sup>

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah negara yaitu, Hak Milik, Hak Guna Usaha atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Pakai atas tanah negara;
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari hak milik orang lain, yaitu Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Hak

---

<sup>31</sup>Umar Said Sugiharto, S.H., MS., Suratman, S.H., M.Hum., Drs. Noor Hudha Muchsin, MM., *Op.Cit.*, h. 78

<sup>32</sup>*Ibid.*

<sup>33</sup>*Ibid.* h. 78-79

Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Pengaturan lebih lanjut diatur Pasal 50 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960<sup>34</sup>. Berkenaan dengan ketentuan Mengenai Hak Milik Diatur Dengan Undang-Undang Dan Ketentuan Mengenai Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, serta Hak Sewa diatur dengan peraturan perundang-undangan. Namun, peraturan ini hanya mengatur secara garis besar saja, sehingga diperlukan peraturan pelaksana. Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah yang dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Terjadinya Hak milik atas tanah negara yaitu, Hak Pakai, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atas Tanah Negara.

### **2.1.3 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan Hak Atas Tanah adalah berpindahnya atau beralihnya kepemilikan tanah dari pemilik lama ke pemilik baru karena suatu sebab atau perbuatan hukum tertentu untuk selama-lamanya (subyek hukum harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau sudah cakap).<sup>35</sup> Ketentuan umum Pasal 1 Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berbunyi, “Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.”

Perolehan hak atas tanah yang berasal dari hak atas tanah milik orang lain dilakukan melalui lembaga pengadaan tanah, pelepasan hak secara sukarela, atau lembaga peralihan hak lainnya. Namun, berbeda dengan pengadaan tanah oleh

---

<sup>34</sup>Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960: “(1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang, (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.”

<sup>35</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, Cetakan I, 2005), h. 56.

individu dan swasta/non pemerintah, pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan melalui proses peralihan hak secara tukar menukar, jual beli, atau cara-cara lain yang disepakati kedua belah pihak.<sup>36</sup> Tidak ada perbedaan yang tegas antara istilah “peralihan” dan “pemindahan” hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Junto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Agar mudah dipahami, maka pemindahan hak atas tanah dapat ditafsirkan sebagai perbuatan hukum yang dikuatkan dengan bukti selain akta pejabat pembuat akta tanah misalnya, putusan pengadilan, surat keterangan ahli waris, risalah lelang dapat menyebabkan berpindahnya hak dari satu pihak ke pihak lain. Sedangkan, peralihan hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang didukung pembuatan akta autentik oleh PPAT sehingga menjadi dasar hak atas tanah beralih kepada pihak lain.<sup>37</sup> Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, Pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan bahwa pendaftaran harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan yang berlaku dan ketentuan formal akta otentik terkait isi, bentuk, dan acara pembuatannya.

---

<sup>36</sup> DR. Nia Kurniati, S.H., M.H., *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan, Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Cetakan Kesatu, (Badung: Refika Aditama 2016), h. 10.

<sup>37</sup> Mhd Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, (Bandung: Cv Mandar Maju, 2012), h. 276

Dengan dibuatnya akta otentik oleh pejabat pembuat akta tanah dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka pada waktu itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh pihak yang membuat perjanjian, sehingga agar perbuatan peralihan diketahui pihak ketiga maka perlu dilakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat.<sup>38</sup>

## 2.2 Kuitansi

### 2.2.1 Pengertian Kuitansi

Jual beli objek tanah melibatkan proses yang berbeda dari jual beli objek lainnya, salah satu hal terpenting adalah memastikan terkait dokumen yang menerangkan bahwa pembeli adalah pemilik baru Hak Atas Tanah yang telah dibeli. Tanda terima pembayaran merupakan bagian tidak terpisahkan dari transaksi dan esensinya tidak dapat dilebih-lebihkan. Klausula tanda terima mengungkapkan fakta bahwa penjual telah menerima pembayaran dari pembeli, dengan mengakui penerimaan harga pembelian, ia mengalihkan haknya yang sah dan adil di properti itu kepada pembeli bebas dari tanggungan atau beban apa pun.

*“Receipt of payment is an integral part of a real estate transaction and its essence cannot be over emphasized. A receipt clause discloses the fact that the vendor / seller has collected the consideration [purchase price]. By acknowledging the reception of the purchase price, he transfers his legal and equitable titles in the property to the purchaser / buyer free from any encumbrance.”<sup>39</sup>*

Secara hukum, ada dokumen yang akan menjamin bahwa suatu objek jual beli sudah menjadi milik pembeli atau setidaknya telah terjadi transaksi yang sah, salah satunya adalah tanda terima pembayaran sebagai bukti pemindahan hak. Jadi pembeli yang telah memiliki bukti pembayaran sebagai bentuk perpindahan hak atas tanah tidak secara otomatis mengkonfirmasi status hukum pada pembeli sebagai pemilik hak atas tanah dalam hukum. Tanda terima adalah dokumen yang

---

<sup>38</sup> Bangun Sugito, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta, Bina Insan Media, 2009), h. 108.

<sup>39</sup>Chris Williams Nwokoro, “*Receipt Of Payment In Real Estate Transactions*”, <https://www.propertyadvisorynetwork.com/receipt-of-payment-in-real-estate-transactions/>, diakses pada 01 Maret 2022, 22.19

mengakui bahwa seseorang (penjual) telah menerima uang atau properti sebagai pembayaran setelah penjualan atau transfer barang atau penyediaan layanan lainnya, semua tanda terima harus memiliki tanggal pembelian pada penulisannya. Tanda terima pembayaran adalah dokumen yang menyatakan bahwa penjual telah menerima harga pembelian setelah penjualan objek kepada pembeli, kuitansi adalah salah satu dari macam-macam bukti transaksi.

Kuitansi merupakan surat atau dokumen yang seringkali digunakan sebagai tanda bukti yang menyatakan telah terjadinya sebuah transaksi penerimaan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual atau tanda terima pembayaran yang dilengkapi dengan keterangan rinci seperti tujuan dari pembayaran atau transaksi, tempat dan tanggal dimana terjadinya transaksi tersebut. Beberapa kuitansi jual beli disertakan meterai, seringkali digunakan untuk proses perjanjian dengan nilai finansial yang besar. Hal ini dimaksudkan untuk memperkuat bukti dan memiliki kekuatan hukum.

### **2.2.2 Kuitansi Sebagai Alat Bukti**

Pengertian alat bukti adalah segala sesuatu yang ditetapkan oleh Undang-undang dapat digunakan membuktikan sesuatu. Alat bukti diajukan di tahap pembuktian dalam persidangan pemeriksaan perkara. Soedikno Mertokusumo mengemukakan bahwa, sesuatu yang merupakan alat bukti tidak tergantung pada pengajuannya dalam persidangan, akan tetapi bergantung pada sifatnya, artinya sesuatu itu sudah berfungsi sebagai alat bukti bahkan sebelum diajukan ke persidangan.<sup>40</sup> Alat bukti mempunyai pengertian bahwa alat bukti yang sah merupakan alat-alat yang berhubungan dengan suatu peristiwa, yang mana alat-alat tersebut dapat dipakai sebagai bahan pembuktian keyakinan bagi hakim atas kebenaran suatu peristiwa hukum.

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak terjadi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT. Jual beli tanah dilakukan dengan surat keterangan kepala desa sebagai akta dibawah tangan atau hanya dengan selembarnya kuitansi, agar kuitansi memiliki sifat hukum maka ditempelkan materai sesuai dengan nilai

---

<sup>40</sup>Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2013), h. 73

pembayaran. Kuitansi sebagai suatu surat merupakan alat bukti tulisan. Sehelai kuitansi, faktur merupakan akta, tergolong dalam kelompok c, ialah akta di bawah tangan.<sup>41</sup> Tulisan-tulisan pada dasarnya merupakan suatu bukti terhadap para pihak yang membuatnya dan memberatkan siapa saja yang membuatnya. Kecuali, jika tulisan yang dibuat itu menguntungkan pembuatnya.<sup>42</sup> Kekuatan pembuktian bukti tulisan diatas adalah alat bukti bebas, yang berarti bahwa Hakim tidak diharuskan untuk menerima dan mempercayainya.<sup>43</sup>

Kuitansi tidak memiliki kekuatan pembuktian lahir dikarenakan tanda tangan masih ada kemungkinan untuk dipungkiri oleh salah satu pihak. Jika suatu tanda tangan tidak diakui oleh salah satu pihak, maka hakim harus menginstruksikan untuk diperiksa keaslian atau kebenarannya. Sedangkan jika para pihak mengakui tanda-tangan atau terjadinya perbuatan itu maka, kuitansi tidak dapat disangkal alias menjadi bukti sempurna yang berlaku diantara para pihak yang terlibat.<sup>44</sup> Dari hal yang demikian, kuitansi merupakan alat bukti tulisan. Namun, untuk dapat dikategorikan sebagai akta dibawah tangan harus memenuhi beberapa ketentuan misalnya, identitas para pihak, isi yang memuat secara jelas maksud pembuatan kuitansi, ditandatangani oleh para pihak. Kuitansi ada setelah terjadi suatu hubungan hukum dengan adanya keterangan penerimaan sejumlah uang.

## 2.3 Jual Beli Tanah

### 2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Dalam hukum perjanjian di Indonesia Istilah Jual Beli berasal dari hukum Romawi yaitu *Emptio-vendito* yang bermakna membeli-menjual. Maka, jika dilihat dari istilah tersebut, terdapat hubungan timbal balik antara pihak satu dengan pihak lainnya yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, dimana

---

<sup>41</sup>Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju), 2009, h. 65.

<sup>42</sup>Prof. R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan-15, (Jakarta:PT Pradnya Paramita, 2005), h. 35.

<sup>43</sup>*Ibid.*

<sup>44</sup>Fauziah Syifah Purworini, Winanto Wiryomartani, Dan Widodo Suryandono, *Jurnal Hukum, 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, Vol I Nomor 003, 2019, h. 3.

terdapat pihak yang melakukan perbuatan membeli dan ada pula pihak yang melakukan perbuatan menjual.<sup>45</sup> Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri, salah satu pihak menyerahkan kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>46</sup>

Imam nawawi dalam kitab Al-Majmu' berpendapat bahwa, pengertian Jual Beli adalah menukar harta dengan harta untuk dimiliki. Pertukaran barang dengan barang atau uang dengan barang untuk dilepaskan hak miliknya dan saling merelakan.<sup>47</sup> Menurut Al-Syilbi dalam *Hasyiyah al-syilbi* memberikan definisi jual beli adalah “pertukaran harta yang bernilai dengan harta yang bernilai dengan cara meyerahkan sesuatu untuk menerima kepemilikan sesuatu yang lain.” Apabila yang menjadi pertukaran adalah harta dengan manfaat maka disebut sewa menyewa, atau nikah. Dan apabila sesuatu didapat secara cuma-cuma tanpa kompensasi ganti rugi maka disebut hibah. Kalangan hanafiyah menyebut harta adalah sesuatu yang memiliki nilai materi bagi manusia.<sup>48</sup>

Dalam hukum Islam mengenai jual beli, terdapat rukun perjanjian jual beli, yaitu:<sup>49</sup>

1. Pernyataan kehendak (*sighah*), akad melingkupi penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*);
2. Para pihak (*al 'aqidan*), yakni penjual (*bai'*) dan pembeli (*mustari*); dan
3. Pokok perjanjian (*mahall al 'aqd*), yakni barang dan harga yang diperjanjikan dalam jual beli.

Substansi jual beli dalam hukum islam dan jual beli yang diatur KUHPer tidak menunjukkan perbedaan secara konseptual, pada dasarnya dalam jual beli

---

<sup>45</sup>Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, FH UII Press Juli, 2016), h 1.

<sup>46</sup>Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 2002, h. 11

<sup>47</sup>Suhendi, Hendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo persada, h. 69-70.

<sup>48</sup>Ikit S.E., M.E.I, Artiyanto, Lc., MA, Muhammad Saleh, S.H.I., M.E.I., *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, Cetakan I, Yogyakarta: Penerbit Gava Media, 2018 h. 71.

<sup>49</sup>Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam*, jurnal bisnis dan manajemen islam, Bisnis, Vol 3, No. 2, Desember 2015, hal 246-251

terjadi pertukaran kekayaan.<sup>50</sup> Pertukaran barang (bergerak maupun tidak bergerak) dengan alat bayar yang sah, pada zaman dulu emas dan perak digunakan sebagai alat pembayaran yang sah sehingga, secara logis dan historis jual beli berasal dari perjanjian tukar menukar. Namun, tukar menukar dan jual beli merupakan perbuatan yang berbeda, dalam jual beli alat pembayarannya harus menggunakan uang atau alat pembayaran yang berlaku. Jika pembayaran menggunakan benda tertentu maka, makna jual beli berubah bentuk menjadi tukar menukar, bukan jual beli.

Dalam prakteknya, yang sering dilakukan dalam kegiatan sehari-hari adalah jual beli yang bersifat sederhana. Jual beli sederhana dinilai tidak banyak menimbulkan masalah karena, resiko yang ditimbulkan tidak banyak, terlebih jika yang diperjual belikan hanya satu macam demikian pula dengan pembayarannya secara tunai.<sup>51</sup> Namun, tidak sedikit jual beli yang menimbulkan masalah bagi pihak yang melakukan tindakan menjual maupun pihak yang melakukan tindakan membeli, jual beli sederhana kurang tepat jika diterapkan untuk semua perbuatan jual beli sehingga, diperlukan aturan yang mengatur terkait perbuatan jual beli untuk meminimalisir kemungkinan buruk atau akibat yang timbul dalam suatu perbuatan jual beli.

Jual beli di negara yang menganut sistem *common law* lebih menekankan aspek jualnya, atau lebih mengedepankan tindakan penjualannya. Hal serupa juga dianut hukum dalam Perjanjian Perancis, yang dikenal dengan istilah *vente* artinya penjualan, sedangkan hukum Jerman memakai istilah *Kauf* artinya pembelian.<sup>52</sup> Hartono Soerjopratikno dalam bukunya *Aneka Perjanjian Jual beli*, Istilah “harga” dalam bersifat netral, istilah harga tidak mungkin memiliki arti lain selain jumlah alat pembayaran sah yang harus dibayar oleh pembeli.<sup>53</sup> Jual beli dianggap telah terjadi setelah para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli telah mencapai kesepakatan. Kesepakatan dalam hal ini, sepakat terkait harga dan objek jual beli

---

<sup>50</sup>Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, h 7

<sup>51</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi-1, Cetakan-7, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016) h. 125

<sup>52</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995) h. 8

<sup>53</sup>Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, h 4

(barang bergerak maupun tidak bergerak) yang telah dijanjikan, meskipun belum terjadi penyerahan objek dan belum dibayar.

Secara khusus terkait jual beli tanah, hukum adat menganut sistem tunai atau kontan yang berarti bahwa pembayaran harga oleh pembeli dan penyerahan barang oleh penjual dilakukan pada saat bersamaan, pada waktu itu juga jual beli dikatakan sudah selesai.<sup>54</sup> Jual beli tanah menurut Boedi Harsono adalah tindakan hukum yang berupa penyerahan tanah atau hak milik untuk selama-lamanya, dimana pada waktu yang sama pembeli menyerahkan pembayaran harga kepada penjual.<sup>55</sup> Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, pengertian jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari Undang Undang Pokok Agraria yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPerduta. Jual beli tanah memiliki pengertian, pada saat penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka telah terjadi peralihan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum peralihan hak ini bersifat tunai, terang dan riil<sup>56</sup> Dalam jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah hak atas tanah yang diperjualbelikan. UUPA menerangkan bahwa hak milik milik dapat dilakukan peralihan dengan cara jual beli. Apabila telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli, maka haruslah didaftarkan pada kantor badan pertanahan setempat karena pendaftaran tanah bersifat terbuka, pendaftaran tanah bertujuan untuk memperkuat pembuktian atas kepemilikan hak atas tanah.

---

<sup>54</sup>Karolus K. Medan, *Jual-Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA*, Vol 17, Nomor 3, 1987, h. 284

<sup>55</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 81

<sup>56</sup>Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro, 2009, h..31.

Menurut hukum adat, pengertian jual beli tanah adalah suatu tindakan hukum memindahkan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Hak atas tanah sudah berpindah untuk selama-lamanya, pada saat pembeli membayar harga (meskipun sebagian) tanah sesuai kesepakatan kepada penjual.<sup>57</sup> Jual beli dalam hukum adat dilakukan di hadapan kepala desa agar terpenuhinya syarat terang, peran kepala desa tidak hanya bertindak sebagai saksi saja, tetapi juga bertindak sebagai orang yang menjamin atau memastikan bahwa dalam jual beli tersebut tidak ada suatu pelanggaran hukum.

### 2.3.2 Hak dan Kewajiban Jual Beli

Pengertian-pengertian jual beli yang telah dijelaskan diatas bahwa dalam jual beli yang telah mencapai sepakat, melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak (penjual dan pembeli). Idealnya jual beli dilakukan tanpa ada unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan sebab lain yang berpotensi menimbulkan kerugian yang mengakibatkan sengketa, kekecewaan atau alasan penyesalan bagi para pihak maka, para pihak hendaklah melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing. Kewajiban pihak pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdara, pembeli memiliki kewajiban utama yaitu membayar harga pada tempat dan waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian jual beli. Pada hakikatnya harga barang sebagaimana ketentuan ditetapkan dan disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).

Penentuan harga juga dapat dilakukan oleh pihak ketiga. Prof. Subekti berpendapat bahwa ketentuan ini dapat dikategorikan perjanjian bersyarat tangguh karena perjanjiannya akan terjadi jika pihak ketiga sudah menentukan harga.<sup>58</sup> Apabila pihak ketiga belum atau tidak ingin menentukan harga maka, jual beli belum terjadi. Dalam jual beli yang telah dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli maka, pihak penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama yaitu menyerahkan objek jual beli (*leveren*) dan menjamin atau menanggung objek tersebut terhadap cacat tersembunyi (*vrijwaring*).<sup>59</sup> Yang dimaksud penyerahan

<sup>57</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: PT Sinar Grafika, 2008), h. 72.

<sup>58</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), h. 27

<sup>59</sup>*Ibid.* h. 8

adalah menyerahkan objek jual beli baik barang bergerak maupun tidak bergerak untuk dikuasai oleh pihak pembeli. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala tindakan yang diperlukan menurut hukum yang berlaku untuk mengalihkan hak milik atas objek yang diperjual-belikan itu dari penjual kepada pembeli.<sup>60</sup>

Terkait penyerahan ini, patut dibedakan antara penyerahan barang (*deliver the goods*) dengan penyerahan kepemilikan (*transfer of ownership*). Bagi negara yang menganut sistem hukum common law menyebut penyerahan barang dengan istilah delivery. Ridwan Khairandy mengutip Artikel 27 dan 28 SGA bahwa, penjual menyerahkan barang (*deliver the goods*) kepada pembeli, dan pembeli menerimanya sesuai ketentuan dalam perjanjian jual beli kecuali, dalam perjanjian mengharuskan pembayaran harga pada penjual dan penyerahan objek jual beli pada pembeli dilakukan secara bersamaan.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup>*Ibid.* h. 9

<sup>61</sup>Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, h. 81.

## BAB 4 PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peralihan hak atas tanah di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan menggunakan selebar kuitansi yang mana bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria, jual beli tanah dengan kuitansi tidak dapat dikatakan sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat. Suatu jual beli tanah dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum menurut Undang-Undang Pokok Agraria apabila memenuhi syarat materiil dan formil, serta ketentuan dalam Pasal 19 Undang-undang pokok Agraria dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sudah terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang sah kepada pihak ketiga.
2. Penyelesaian sengketa akibat jual beli tanah dengan kuitansi yang terjadi di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan diselesaikan secara non-litigasi. Dalam prosesnya, para pihak meminta bantuan desa untuk menjadi mediator diantara mereka, sehingga dapat ditemukan solusi atau penyelesaian yang dikehendaki para pihak. Selain mengadakan program PTSL untuk mengurangi sengketa tanah, badan pertanahan juga dapat difungsikan dalam penanganan/penyelesaian sengketa pertanahan sesuai kewenangannya dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

#### 4.2 Saran

1. Dalam peralihan hak atas tanah hendaknya langsung dibuatkan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran tanah agar memiliki kekuatan hukum serta mendapatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang baru atas tanah yang dibelinya tersebut. Dan bagi masyarakat yang belum melakukan pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang karena kendala biaya, jika sudah memiliki biaya segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah, karena pada akhirnya jual beli tanah dengan kuitansi akan merugikan para pihak terutama pihak pembeli.
2. Untuk membantu menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat jual beli tanah dengan kuitansi, pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pemerintah desa, Badan Pertanahan setempat, atau lembaga terkait untuk memfasilitasi atau sebagai penengah dalam permasalahan yang terjadi. Serta untuk mengurangi banyaknya jual beli tanah dengan kuitansi yang masih dilakukan oleh masyarakat, maka dibutuhkan upaya penyuluhan-penyuluhan serta penjelasan-penjelasan yang berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah agar tingkat kesadaran hukum masyarakat Desa Tawangrejo Kabupaten Pasuruan semakin tinggi.

## DAFTAR PUSTAKA

## A. BUKU

- Ali, Achmad dan Wiwie Heryani. 2013. *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana Predana Media Group
- Hadikusuma, Hilman. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Hartanto, J. Andy. 2014. *Hukum Pertanahan*, Surabaya: LaksBang Justitia
- Hartono, Sunarjati. 1978. *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung: Alumni
- Hasan, M. Iqbal. 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Ikit S.E., M.E.I, Artiyanto, Lc., MA, Muhammad Saleh, S.H.I., M.E.I., 2018. *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*, Cetakan I, Yogyakarta: Penerbit Gava Media
- Khairandy, Ridwan. 2016. *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, FH UII Press Juli
- Kurniati, DR. Nia S.H., M.H. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan, Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Cetakan Kesatu, Badung: Refika Aditama
- Lubis, Mhd Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandung: Cv Mandar Maju
- Martono, Nanang. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: PT Raya Grafindo Persada,
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana
- Mertokusumo, Soedikno I. 1988. *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunia-Universitas Terbuka
- Miles dan Huberman. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Tarsito
- Miru, Ahmadi. 2016. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi-1, Cetakan-7, Jakarta: Rajawali Pers
- Mustafa, Bachsan. 1984. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung: Remaja Karya CV
- Parlindungan, A. P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan II*, Bandung: Mandar Maju
- Parlindungan, A.P. 1998. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju
- Santoso, Dr. Urip S.H., M.H. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Edisi Pertama, Jakarta: Kencana

- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media
- Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti, Cetakan I
- Soekanto, Soerjono. 1982. *Kedudukan Dan Peranan Hukum Adat Di Indonesia*, Jakarta: Kurniaesa
- Subekti, Prof. R. 2005. *Hukum Pembuktian*, Cetakan-15, (Jakarta:PT Pradnya Paramita.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sugiharto, Umar Said S.H., MS., Suratman, S.H., M.Hum., Drs. Noor Hudha Muchsin, MM. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Cetakan II, Malang: Setara Press
- Sugito, Bangun. 2009. *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Bina Insan Media
- Suhendi, Hendi. 2007. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo persada
- Susanti, Dyah Octorina dan Aan Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju
- Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: PT Sinar Grafika
- Widjaja, Gunawan Kartini Muljadi. 2002. *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 95 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

### C. JURNAL

Adhitya, Nugroho Fajar Sihabudin, Hariyanto Susilo, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Kota Malang)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Karolus K. Medan. 1987. *Jual-Beli tanah di bawah tangan ditinjau dari UUPA*, Vol 17, Nomor 3

Purworini, Fauziah Syifah. 2019. Winanto Wiryomartani, Dan Widodo Suryandono, *Jurnal Hukum*, “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”, Vol I Nomor 003

Shobirin. 2015. *Jual Beli Dalam Pandangan Islam*, jurnal bisnis dan manajemen islam, Bisnis, Vol 3, No. 2, Desember

Sumaryono. 2009. *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro

### D. INTERNET

Chris Williams Nwokoro, “*Receipt Of Payment In Real Estate Transactions*”, <https://www.propertyadvisorynetwork.com/receipt-of-payment-in-real-estate-transactions/> , [Diakses pada 01 Maret 2022, 22.19]

PPID ATR BPN, Maros. “Pendaftaran Tanah Mendukung Rencana Pembangunan Daerah”, <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=pendaftaran-tanah-mendukung-rencana-pembangunan-daerah>, 16 Maret 2022, [Diakses 04 Juni 2022 pukul 02.05]

PPID ATR/BPN. “Pendaftaran Tanah serta perbaikan internal sebagai upaya meminimalisir sengketa dan konflik pertanahan”, <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=pendaftaran-tanah-serta-perbaikan-internal-sebagai-upaya-meminimalisir-sengketa-dan-konflik-pertanahan>, 19 Januari 2022, [Diakses 30 Juni 2022 pukul 01.22]

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-dan-konflik-pertanahan-di-jambi>, 18 Pebruari 2022, [Diakses pada 30 Juni 2022 pukul 01.45]

Tafsir NU. <https://tafsirnu.com/kitab/9/kitab-al-hikam-gus-baha> [Diakses pada 12 September 2021]