



**KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KUITANSI
(Studi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)**

SKRIPSI



Oleh:

Ferra Rossa Yolandya

22001021041

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2024

ABSTRAK**KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KUITANSI****(Studi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)**Ferra Rossa Yolandy¹ Isdiyana Kusuma Ayu² Noorhuda Muchsin³

Pada skripsi ini, penulis mengangkat tentang pelaksanaan jual beli tanah serta faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dengan bukti kuitansi dan kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Pelaksanaan jual beli tanah di Kelurahan Balarjosari masih dilakukan dengan akta dibawah tangan dikarenakan faktor yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan tersebut karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di depan PPAT, prosesnya yang terbilang mudah, cepat selesai dan praktis, yaitu cukup dilakukan di hadapan saksi-saksi maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder, Analisis data yang digunakan ialah analisis deskriptif kualitatif.

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 selebar kuitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tanpa menyadari akan akibat hukumnya.

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

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

ABSTRAC**LEGAL CERTAINTY OF LAND SALE AND PURCHASE WITH PROOF OF RECEIPT*****(Study in Baejarjosari Village, Blimbing District, Malang City)****Ferra Rossa Yolandyā⁴ Isdiyana Kusuma Ayu⁵ Noorhuda Muchsir⁶*

In this thesis, the author discusses the implementation of land buying and selling and the factors that influence the buying and selling with proof of receipt and the legal certainty of land buying and selling with proof of receipt in Baejarjosari Village, Blimbing District, Malang City. The sale and purchase of land in Baejarjosari Subdistrict is still carried out using private deeds due to factors that cause people to still carry out land buying and selling with private deeds because it does not require a lot of costs or is cheaper compared to buying and selling carried out in front of the PPAT, the process is said to be easy, quick to complete and practical, that is, it is enough to do it in the presence of witnesses, then the land buying and selling process that takes place is legal.

The research method used is an empirical juridical type with a sociological juridical approach, the types of data used are primary data and secondary data. The data analysis used is qualitative descriptive analysis.

From the research results, it can be concluded that in the land buying and selling process, many people still carry out land buying and selling under their hands. This gives the impression to the village community that the sale and purchase will still be legal if there is black and white evidence, even if it is only in the form of a receipt signed by both parties (seller and buyer) without being aware of the legal consequences.

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

⁴ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

⁵ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

⁶ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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. Pembangunan Nasional tidak hanya dalam sistem pemerintah saja, tetapi mencakup juga pembangunan ekonomi negara. Hal yang dilakukan pemerintah dalam mewujudkan masyarakat adil, makmur dan sejahtera.

Tujuan Negara kesejahteraan 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.¹

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.² Sehingga hubungan manusia dengan tanah sejak dulu memiliki keterkaitan yang erat karena tanah sangat

¹ Boedi Harsono, 2002, *Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke – 15, Djambatan, Jakarta, Hal. 18.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013, Edisi 1, Cetakan 5), Hal 31.

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.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.³

Pengertian jual beli tanah menurut hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, pasal 1457 yang berbunyi "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kependaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati", pasal 1458 yang berbunyi "jual beli itu dianggap

³ *Ibid., Hal.72*

telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang – orang itu mencapai sepakat atas kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

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 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.

Dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan suatu bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. 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.

Berdasarkan Pasal 229 (f) KUHD kuitansi dapat dipahami sebagai surat perintah dari si penerbit kepada pemegangnya untuk jangka waktu selambat - lambatnya 20 hari, sehingga merupakan jaminan jangka pendek. Namun jika dihubungkan dengan bentuk yang pada saat ini beredar pada umumnya, maka fungsi kuitansi agak berubah ialah menjadi tanda pelunasan suatu utang atau pembayaran. Apabila perbuatan hukum di atas dilakukan dalam waktu yang lama disertai bukti alat bayar kuitansi hal ini kemudian dapat menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

Untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur sebagai berikut: "Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mendaftarkan tanah di seluruh wilayah negara kesatuan Republik

Indonesia menurut peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah”.⁴ 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

⁴ 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.

membahas masalah ini dengan mengamil judul: "**KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN BUKTI KUITANSI (Studi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)**".

B. Rumusan Masalah

Melihat dari latar belakang diatas terkait kesadaran hukum akan pentingnya pendaftaran tanah, maka yang menjadi rumusan permasalahan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah dan apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang?
2. Bagaimana kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah dan apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian tujuan penelitian di atas, maka penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum dengan memperluas pengetahuan dan menambah referensi, terutama dalam masalah yang mengangkut pelaksanaan jual beli dengan alat bukti kuitansi di Kelurahan Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

2. Manfaat Praktisi

- a. Sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum (S-I) di Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan penulis bahan dan wawasan mengenai status kuitansi sebagai alat bukti terhadap jual beli tanah di Kelurahan Balearjosari Kota Malang.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas dan melengkapi ilmu pengetahuan penulis dalam hal-hal yang berkaitan dengan penelitian dan sebagai kesempatan untuk mempertegas ilmu yang diperoleh dalam perkuliahan penulis.
- d. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran bagi pengembangan ilmu hukum umum dan hukum perdata mengenai peranan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah di Kelurahan Balearjosari Kota Malang.

E. Orisinalitas Peneliti

Penelitian ini menyajikan perbedaan dan persamaan antara peneliti ini dengan peneliti sebelumnya dalam bidang penelitian. Hal ini untuk menghindari pengulangan penelitian pada topik yang sama. Dengan cara ini kita dapat mengetahui apa perbedaannya dan kita juga akan mengetahui apa

persamaan antara penelitian peneliti dengan penelitian sebelumnya. Penulis akan membahas topik terkait kuitansi sebagai bukti pembelian dan penjualan tanah, antara lain:

1. Skripsi dengan Judul "BUKTI KUITANSI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK /Pdt/2012) (EVIDENCE OF RECEIPTS IN LAND SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS (Analysis of Supreme Court Decision Number: 673 PK /Pdt/2012))".
2. Skripsi dengan Judul "KEKUATAN HUKUM KUITANSI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/ Pengadilan Negeri Metro)(THE LEGAL POWER OF RECEIPTS IN LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENTS (Decision Study Number 7/Pdt.G/2020/ Metro District Court))".

NO.	PENULIS	JUDUL
1.	Mia Henika Putri SKRIPSI (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta)	BUKTI KUITANSI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK /Pdt/2012) (EVIDENCE OF RECEIPTS IN LAND SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS (Analysis of Supreme Court Decision Number: 673 PK /Pdt/2012)
RUMUSAN MASALAH		
1.	Apakah bukti kuitansi dalam transaksi jual beli tanah sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku?	
2.	Bagaimana penerapan dan pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK /Pdt/2012.	
HASIL PENELITIAN		
1.	Bukti kuitansi dalam transaksi jual beli tanah sengketa waris sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam pelaksanaan jual beli tersebut memenuhi unsur hukum adat dimana jual beli tersebut dilakukan secara terang, tunai, dan riil (nyata). Terjadinya kesepakatan antara para pihak yang lahir dari jual beli dengan bukti kuitansi tersebut merupakan syarat perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Kuitansi bermaterai yang merupakan surat di bawah	

	<p>tangan apabila tanda tangannya aku oleh para pihak memiliki nilai kekuatan pembuktian walaupun tidak sesempurna bukti otentik Jadi sebenarnya, jual beli dengan kuitansi sebagai alat bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dinyatakan sah, walaupun bertolak belakang dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan surat yang dibuat oleh PPAT, yang dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk dijadikan sertifikat tersebut sebagai sertifikat kepemilikan tanah atau untuk mengubah nama pemegang hak yang lama menjadi pemilik baru yang disebutkan dalam sertifikat sebelumnya.</p>
2.	<p>Penerapan dan pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 673 PK/P/2012 di dalam pertimbangannya hakim menerapkan sumber hukum tidak tertulis yaitu hukum adat yang mencakup asas terang dan tunai dalam jual beli Jaswar dengan para ahli waris H. Nipan atas tanah yang dibelinya. Mengingat di dalam UUPA Hukum Tanah Nasional Indonesia adalah Hukum Adat maka kita menggunakan konsep atau asas - asas hukum adat yang telah dihilangkan cacat hukumnya Atas dasar tersebut hakim mempertimbangkan bahwa jual beli Jawar dinyatakan sah karena dilakukan secara 'terang' dan 'tunai'. Dalam artian, terang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala adat atau Bapak Lurah sebaga pengganti PPAT setempat. Tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran dan jual beli tersebut dilakukan secara bersamaan baik dibayar secara kontan ataupun sebagian. Terhadap kedua asas - asas ini menurut pertimbangan hakim sudah terpenuhi di dalam jual beli tanah tersebut. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat sahnya perjanjian dengan 4 (empat) unsur di dalamnya, hingga dalam amar putusannya secara yakin hakim memutuskan bahwa jual beli atas tanah yang disengketakan oleh ahli waris H. Nipan Bin Idjin secara sah dan terbukti milik Jaswar karena walaupun dengan bukti kepemilikan kuitansi yang Jaswar miliki unsur - unsur dalam perbuatan pemindahan hak atas tanah butuh dengan Hukum Adat yang berlaku.</p>
PERSAMAAN	<p>Membahas tentang transaksi jual beli tanah dengan kuitansi sebagai alat bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dinyatakan sah.</p>
PERBEDAAN	<p>Dalam pembahasan skripsi tersebut menjelaskan tentang bukti kuitansi dalam transaksi jual beli tanah sudah sesuai dengan Analisis Putusan Mahkama Agung Nomor: 673 PK /Pdt/2012 sedangkan dalam penelitian ini disamping mengkaji tentang penerapan kedudukan kuitansi dalam praktek pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti kuitansi.</p>
KONTRIBUSI	<p>Kontribusi penelitian ini akan berguna sebagai bahan referensi hukum bagi penelitian serupa saat ini dan di masa yang akan datang.</p>

NO.	PENULIS	JUDUL
2.	Putri Ayu Penita SKRIPSI (Universitas Lampung)	KEKUATAN HUKUM KUITANSI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/

		Pengadilan Negeri Metro)(THE LEGAL POWER OF RECEIPTS IN LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENTS (Decision Study Number 7/Pdt.G/2020/ Metro District Court)
RUMUSAN MASALAH		
1.	Apakah kuitansi dalam perjanjian jual beli tanah itu sah?	
2.	Bagaimana hakim sidang mempertimbangkan putusan akhir Nomor 7/Pdt.G/2020 yang mana pemohon banding menggunakan kuitansi sebagai alat bukti?	
HASIL PENELITIAN		
1.	Apabila kuitansi tersebut dijadikan sebagai alat bukti dalam suatu persidangan maka kuitansi tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat atau dapat dikatakan kuitansi tersebut mempunyai daya pembuktian yang lemah karena bukan merupakan perbuatan asli yang mempunyai kekuatan hukum tetap di hadapan pengadilan. Selain itu, pembuktian penerimaan akan sulit dilakukan jika pihak-pihak yang terlibat tidak melakukan konfirmasi penerimaan. Namun jika diketahui oleh pihak-pihak yang terlibat maka pengakuan penerimaannya akan menjadi sempurna. Tanda terima disertakan dalam dokumen yang ada.	
2.	Pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Metro adalah dengan mempertimbangkan alat bukti, khususnya bukti surat, kesaksian, tuduhan dan pengakuan yang berkaitan dengan perkara tersebut. Majelis hakim berpendapat bahwa semua bukti yang dibuktikan oleh penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap, termasuk kuitansi yang dijadikan alat bukti.	
PERSAMAAN	Membahas tentang kuitansi dalam perjanjian jual beli tanah.	
PERBEDAAN	Dalam pembahasan skripsi tersebut menjelaskan tentang pertimbangan hakim pengadilan dalam putusan Nomor 7/Pdt.G/2020, dimana penggugat menggunakan kuitansi sebagai alat bukti sedangkan dalam penelitian ini disamping mengkaji tentang kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi.	
KONTRIBUSI	Kontribusi penelitian ini akan berguna sebagai bahan referensi hukum bagi penelitian serupa saat ini dan di masa yang akan datang.	

Sedangkan penelitian ini adalah

No.	PENULIS	JUDUL
1.	Ferra Rossa Yolandya SKRIPSI	Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Bukti Kuitansi (Studi di Kelurahan Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang)

	(Universitas Islam Malang)
RUMUSAN MASALAH	
1.	Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah dan apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang?
2.	Bagaimana kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang?
NILAI KEBARUAN	
1.	Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah dan apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.
2.	Untuk mengetahui Bagaimana kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian berasal dari kata "metode" yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, dan "logos" yang artinya ilmu atau pengetahuan. Dalam rangka menjaga suatu keberadaan ilmiah, maka suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena Hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Berikut beberapa metode penelitian yang dipergunakan:

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.⁵ Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta – fakta yang diperoleh dari

⁵ 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.

hasil penelitian atau observasi (observational research), yaitu penelitian yang mempunyai tujuan guna mengamati dan mendeskripsikan terhadap kondisi yang terjadi baik itu secara natural atau sosial, terjadi pada jangka waktu tertentu. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian terhadap kepastian hukum jual beli tanah dengan bukti kuitansi.

2) Pendekatan Penelitian

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. Pendekatan Yuridis sosiologis menekankan pada penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan mengunjungi lokasi secara langsung, dalam hal ini untuk mengetahui kedudukan kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah dalam perspektif kepastian hukum di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

3) Sumber Data

a) Data Primer

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.

b) Data Sekunder

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.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang diperoleh dari media *online* sebagai bahan referensi dan pengetahuan. Kemudian data yang dapat memberikan petunjuk dan penjelasan untuk bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder, antara lain adalah kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia dan media *online* yang berkaitan dengan penelitian ini.⁶

4) Teknik Pengumpulan Data

Sebagai alat pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah observasi, wawancara, dan studi dokumen, adalah sebagai berikut:

- a. Observasi adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan dengan mengadakan pengamatan yang disertai dengan pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran yang dilakukan secara langsung pada lokasi yang menjadi objek

⁶ Sri Mamudji, Et Al, 2015, Metode Penelitian Hukum, Cetakan pertama, Fakultas Hukum UI, Jakarta, Hal 31.

penelitian.⁷ Dari pengertian di atas metode observasi dapat dimaksudkan suatu cara pengambilan data melalui pengamatan langsung terhadap situasi atau peristiwa yang ada pada objek penelitian. Teknik ini digunakan untuk mengetahui kedudukan kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah dalam perspektif kepastian hukum di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

- b. Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data dimana dilaksanakan dengan cara penulis mewawancarai langsung kepada siapa yang menjadi responden untuk mendapatkan sejumlah informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Hasil wawancara direkam dan dicatat oleh pewawancara. Dalam hal ini penulis mewawancarai pembeli dan warga. Metode ini digunakan untuk mendapatkan data tentang kedudukan kuitansi sebagai alat bukti jual beli tanah dalam perspektif kepastian hukum di Kelurahan Balarjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.
- c. Studi Dokumen adalah Dokumentasi yang ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian meliputi: buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan pemerintah, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter data yang relevan penelitian.⁸ Metode dokumen dalam penelitian kualitatif merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara. Studi dokumentasi yaitu

⁷ Abdurahman Fatoni, 2006, Metodologi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi, Jakarta, Rineka Cipta, Hal 104.

⁸ Ridwan, 2006, Metode dan Teknik Penyusunan Tesis, Bandung, Alfabeta, Hal 105.

mengumpulkan dokumen data – data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian kemudian ditelaah secara mendalam sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian.⁹ Dokumentasi diperoleh dari masyarakat yang diwawancarai dan saksi mata yang ada saat transaksi jual beli tanah berlangsung.

Pada penelitian ini metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh data yang berupa dokumen atau catatan – catatan yang ada di Kelurahan Balarjosari. Dokumen ini penulis gunakan untuk mendapatkan data – data yang berupa catatan – catatan yang tersimpan dari dokumen – dokumen yang penulis perlukan untuk mendapatkan informasi yang belum penulis dapat ketika melaksanakan wawancara dan observasi.

5) Teknik Analisis Data

Setelah data diperoleh dari hasil wawancara, maka data tersebut diolah dengan cara mengelompokkan atau mengklarifikasikan data tersebut berdasarkan jenis data, kemudian data yang telah dikelompokkan tersebut penulis sajikan dalam bentuk uraian kalimat, kemudian penulis melaksanakan interpretasi data dengan menghubungkan satu data dengan data lainnya, lalu penulis mencocokkan teori – teori serta ketentuan yang berhubungan dengan permasalahan. Penulis menerapkan metode analisis deskriptif kualitatif dalam mengelola data dalam penelitian ini. Analisis deskriptif kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data,

⁹ *Ibid. ., Hal. 148*

mengorganisasi data, memilah – milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola, meneukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹⁰

G. Sistematis Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga metode penelitian serta sistematis penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab ini merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain pelaksanaan jual beli tanah dan faktor penyebab terjadinya jual beli tanah dengan bukti kuitansi serta kepastian hukum yang terjadi di Kelurahan Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

BAB III : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

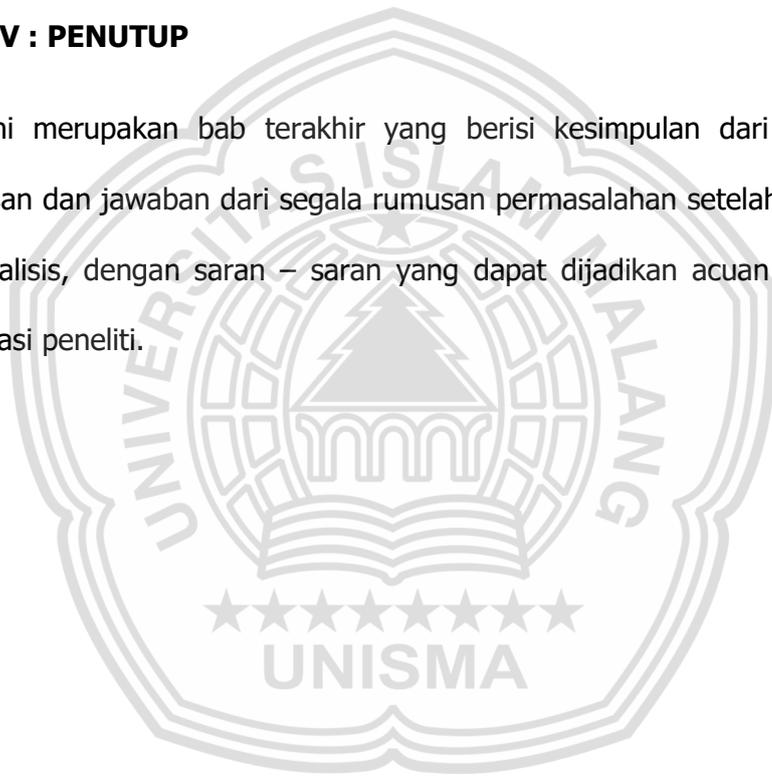
Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data – data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni

¹⁰ Sugiyono, 2019, Metode Penelitian Kualitatif Hal.243

Pelaksanaan jual beli tanah dan faktor penyebab terjadinya jual beli tanah dengan bukti kuitansi serta kepastian hukum terhadap kedudukan kuitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah. Keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan upaya hukum yang dilakukan oleh para pihak agar tidak ada yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tanah yang terjadi di Kelurahan Balearjosari, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dari seluruh pembahasan dan jawaban dari segala rumusan permasalahan setelah melalui proses analisis, dengan saran – saran yang dapat dijadikan acuan sebagai rekomendasi peneliti.



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisi dan pembahasan yang telah peneliti lakukan, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

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. Dalam syarat materil dalam jual beli, Penjual berhak untuk menjual tanah tersebut karena sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Kemudian dari Pembeli berhak dan memenuhi unsur sebagai subyek hukum untuk membeli hak atas tanah tersebut, selain itu tanah yang menjadi obyek jual beli pun tidak berada dalam keadaan sengketa. 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. Adapun 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 selebar 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.

B. Saran

Hingga saat ini, masalah – masalah yang berkaitan dengan pertanahan masih cukup banyak terjadi di Indonesia, salah satunya ialah karena tanah – tanah tersebut tidak didaftarkan pada kantor pertanahan nasional (BPN), sehingga tidak memiliki kepastian dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki. Selain itu, tanah tidak bersertifikat akan menimbulkan kesulitan jika terjadi peralihan hak atas tanah. Adapun beberapa saran yang dapat diberikan berkaitan dengan jual beli tanah yang belum bersertifikat ialah:

1. Dalam pengurusan pendaftaran hak atas tanah, khususnya untuk pendaftaran pertama kali (pendaftaran pada buku tanah), hendaknya prosedur yang berlaku cukup sederhana, tidak rumit, biaya pengurusan yang didapat dijangkau, serta waktu penyelesaian yang tidak terlalu lama. Dengan begitu, diharapkan

masyarakat tidak lagi memiliki alasan untuk tidak mengurus pendaftaran hak atas tanah karena prosedur yang rumit dan biaya yang mahal.

2. Jika masyarakat akan melakukan transaksi jual beli tanah, akan lebih baik jika jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT, sehingga dari jual beli tersebut akan diterbitkan akta jual beli tanah oleh PPAT. Yang nantinya menjadi cikal bakal dalam proses pendaftaran (balik nama) menjadi atas nama pembeli. Dengan demikian pihak – pihak yang bersangkutan akan memperoleh kepastian hukum atas tanah yang diperjualbelikan.
3. Untuk mengatasi hal tersebut sebaiknya pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) menginformasikan kepada masyarakat mengenai syarat jual beli atas tanah dan bangunan yang telah diatur oleh undang-undang yaitu agar dilaksanakan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli serta menginformasikan kepada masyarakat untuk melakukan proses balik nama sertifikat sehingga mereka mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya dan memberitahukan informasi kepada masyarakat bahwa jual beli hanya berdasarkan kuitansi tidak dapat menjadi alat bukti yang kuat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A Qinum Syamsudin Meliala, 2010, Pokok - Pokok Hukum Perjanjian Beserta Pengembangannya, Liberty, Yogyakarta.
- Abdurahman Fatoni, 2006, Metodologi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi, Jakarta, Rineka Cipta.
- Achmad Ichsan, 1986, Dunia Usaha Indonesia, (Pradya Paramita: Jakarta).
- Adrian Sutedi, 2013, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (Jakarta: Sinar Grafika, Edisi 1, Cetakan 5).
- Ahmadi Miru, 2013, Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Indonesia, RajaGrafindo Persada,, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002, *Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke – 15, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1971, *UU Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksaannja*, (Djkarta: Jambatan).
- Djumadi, 2004, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Galeh Adiwinata, 2000, Bunga Rampai Hukum Perdata Dan Tanah 1 (Jakarta Redmeja Karya CV).
- I.G. Rai Widjaya, 2004, Merancang Suatu Kontrak, Megapoin, Bekasi.
- Imam Prayoga Suryohadibroto, Djoko Prakoso, 1987, Surat Berharga Alat Pembayaran dalam Masyarakat Modern, (Jakarta: PT Bina Aksara1).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, Perikatan Pada Umumnya, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- R. Setiawan, 1987, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Binacipta: Bandung).

- 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.
- Salim H.S, 2008, Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim, 2008, *Hukum Perjanjian, Teori DAN Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan 5).
- Soedharyono Soimin, 2004, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali).
- Sri Mamudji, Et Al, 2015, Metode Penelitian Hukum, Cetakan pertama, Fakultas Hukum UI, Jakarta.
- Subekti, 2010, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta.
- Sugiyono, 2019, Metode Penelitian Kualitatif.
- Syahmin, 2006, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Urip Santoso, 2010, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta Timur.

JURNAL

- 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.
- Doni Armedi, 2018 Juli "Surat Berharga Di Dalam KUHD Dan Di Luar KUHD Serta Manfaatnya Terhadap Pembayaran", *Lex Privatum*, Vol. VI, No.5.
- 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.

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

Septiawan Syaifin Nuha, Henny Juliani, Nabiatu 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.

Palit, Richard Cisanto, April – Juni 2015, Kekuatan Akta di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti di Pengadilan, Lex Privatum, Vol. III/ No.2

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

INTERNET

Kelbalearjosari.malang.kota.co.id.2014 April, Diakses pada Desember 6 2023,

<http://kelbalearjosari.kotamalang.go.id>