

# Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli

Citra Adityana Setyawan  
[citraadityanas@gmail.com](mailto:citraadityanas@gmail.com)  
University of Jember Indonesia

Antikowati  
University of Jember Indonesia

## ABSTRACT

Transfer of land rights is more often carried out through buying and selling. In this research, 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 Agrarian Regulations (UUPA), the sale and purchase of land is further regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, which regulates that the sale and purchase of land must be proven by a deed made on the land before the PPAT. However, buying and selling land without a PPAT deed or an authorized official is still carried out. The objectives to be achieved in this research are as follows: to determine the legal strength of the transfer of land rights with payment receipts in accordance with applicable legal provisions, namely from the perspective of agrarian law. to find out the form of dispute resolution resulting from buying and selling land with receipts. This type of article writing uses normative juridical, with a statutory approach, conceptual approach, and case approach. The results of the research explain that the receipt is categorized as a private deed which does not have binding legal force so that the buyer does not get legal certainty regarding his land. Conclusion Land dispute resolution can be resolved through litigation and non-litigation. Body land can be used in handling/resolving land disputes in accordance with its authority and applicable regulations, namely Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases, Presidential Regulation Number 48 of 2020 concerning the National Land Agency

KEYWORDS: Legal Certainly, Transfer of Land Rights, Buying and Selling



Copyright © 2022 by Author(s)  
This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

### HOW TO CITE:

Setyawan, Citra Adityana & Antikowati. "Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kuitansi Jual Beli" (2022) 3:1 Jurnal Ilmu Kenotariatan 14-22. DOI: <<https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>>

## I. PENDAHULUAN

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>

Soerjono Soekanto menyebutkan bahwa, hubungan tanah dengan individu sangatlah penting, hal tersebut tidak dapat dipungkiri, karena tanah merupakan sarana kelangsungan hidup bagi

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

mahluk hidup termasuk manusia.<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>

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 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). 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 lain di bidang agraria.

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. 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). 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>5</sup>

Dalam praktiknya masih sering terjadi perbuatan jual beli hak atas tanah yang hanya dilakukan dengan kuitansi sebagai bukti pembayaran objek jual beli tanah. Perbuatan Jual Beli semacam 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.

Pada beberapa kasus Di Desa Tawangrejo Kecamatan Pandaan Kabupaten Pasuruan. Penandatanganan kuitansi jual beli hak atas tanah sebagian maupun seluruhnya, dalam penyerahan tanah objek jual beli dilakukan pada saat itu juga, tetapi penyerahan tidak diikuti

<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.

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

<sup>5</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), h. 83.

dengan penyerahan sertipikat hak atas tanahnya, beberapa diantaranya hanya pembelian tanah yang masih berupa Letter C dan dalam prosesnya tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam tulisan ini akan meneliti mengenai kekuatan hukum kuitansi sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan upaya penyelesaian dari sengketa tanah.

## II. METODE PENULISAN

Penelitian ini menggunakan tipe yuridis normatif, dengan melakukan pendekatan konseptual dan perundang-undangan. Bahan hukum yang dikumpulkan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum, yang dihimpun dengan studi kepustakaan serta dianalisis secara deduktif.

## III. KEKUATAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN KUITANSI JUAL BELI

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut.<sup>6</sup> Mengenai jual beli tanah, dalam hukum adat menganut sistem tunai, yang mana pembayaran harga kepada penjual dan penyerahan hak atas tanah kepada pembeli dilaksanakan pada saat yang sama.

Hilman Hadikusuma mengemukakan bahwa, jual beli pada umumnya berlaku apabila pembeli melakukan pembayaran dan penjual menyerahkan objek jual beli pada saat yang sama.<sup>7</sup> Jual beli dalam hukum adat berbeda dengan jual beli yang dianut hukum barat yaitu menganut sistem konsensual. Boedi Harsono juga berpendapat, bahwa peralihan hak atas tanah didasarkan pada Pasal 5 UUPA, sehingga dapat ditafsirkan yang berlaku adalah hukum adat dengan sistemnya tunai.<sup>8</sup> Dalam Undang-Undang Pokok Agraria memang tidak menegaskan secara rinci mengenai sistem jual beli yang digunakan. Namun, jika dilihat dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), masih mengakui hukum adat.

Selain asas tunai dan terang, terdapat pula asas publikasi yang berlaku atas hukum benda di Indonesia. Menurut asas ini, benda tidak bergerak terhadap penyerahannya diharuskan untuk terdaftar di register umum, mengharuskan pendaftaran tanah guna menjamin adanya kepastian hukum. Sejalan dengan ketentuan dalam UUPA yaitu pada Pasal 19 Ayat (1) dan Pasal 26 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah atau perbuatan lain yang tujuan untuk memindahkan hak milik diatur dengan peraturan pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan menurut Pasal 23 Ayat (1) UUPA, mengharuskan setiap peralihan demikian juga hak milik didaftarkan sebagaimana Pasal 19 UUPA untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

---

<sup>6</sup> Made Ara Denara Asia Amasangsa & I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8, No. 1, 2019, h. 5.

<sup>7</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 1994), h. 78.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, h. 198.

Undang-Undang Pokok Agraria menghendaki terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam proses jual beli hak atas tanah. Syarat materiil terpenuhi apabila para pihak yang telah memenuhi hak dan kewajibannya, dan syarat formil terpenuhi apabila perbuatan jual beli tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan penandatanganan akta jual beli oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sahnya jual beli tanah sangat ditentukan oleh syarat materiil, pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.<sup>9</sup>

Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli atas sebidang tanah bergantung pada hak yang melekat pada tanah tersebut, jenis hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintahlah yang berhak atas hak milik sebagaimana norman dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA. Apabila pembeli memiliki kewarganegaraan asing atau sudah melepaskan kewarganegaraannya maka jual beli tersebut batal demi hukum.

Bachsan Mustafa mengemukakan pendapat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, bahwa sertipikat dari tanah yang telah didaftarkan dapat memberikan kepastian hukum, karena melalui sertipikat dapat diketahui dengan jelas identitas pemegang hak beserta tanahnya. Apabila dikemudian hari terjadi pelanggaran atau masalah tanah, dapat lebih mudah melakukan penuntutan dan membuktikan yang paling berhak atas tanah tersebut.<sup>10</sup>

Kekuatan pembuktian akta dibedakan ke dalam 3 (tiga) macam yaitu kekuatan pembuktian lahir, formil, dan materiil.<sup>11</sup> Kekuatan pembuktian lahir dari suatu akta adalah kekuatan pembuktian surat yang didasarkan keadaan lahir atau bersumber pada kenyataan. Suatu surat yang terlihat seperti akta, diterima/dianggap seperti akta, dan diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak ada yang membuktikan kebalikannya. Surat tersebut diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikannya dapat dibuktikan oleh pihak lain, seperti terbukti pemalsuan tanda tangan. Kekuatan pembuktian formil suatu akta didasarkan pada kebenaran pernyataan yang ditandatangani para pihak dalam akta, yang mana menunjukkan bahwa pihak yang bertanda tangan menerangkan, mengakui apa yang tercantum di dalamnya. Sedangkan kekuatan pembuktian materiil didasarkan pada kebenaran isi yang termuat dalam akta, bahwa perbuatan hukum yang dicantumkan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.<sup>12</sup>

Kuitansi merupakan surat atau dokumen yang di dalamnya memuat tanggal, isi, dan lokasi terjadinya transaksi yang dimaksudkan atau untuk menunjukkan bahwa telah terjadi perbuatan jual beli dengan penerimaan uang oleh penjual dari pembeli dan digunakan untuk pembuktian. Hukum pembuktian mengenal adanya surat sebagai alat bukti tertulis yang dibagi menjadi dua yaitu alat bukti merupakan akta dan surat yang bukan akta. Kuitansi masuk dalam alat bukti tertulis menurut penjelasan Retno Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata bahwa, selembarnya kuitansi, faktur adalah akta dibawah tangan.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan II*, (Bandung: Mandar Maju 1990), h. 77.

<sup>10</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung: Remaja Karya CV 1984), h. 58.

<sup>11</sup> Fauziah Syifah Surworini, dkk., *Kuitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang-Piutang Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/PT.Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070k/Pdt/2016*, Jurnal Hukum Vol. 1, No. 3, 2019, h. 3.

<sup>12</sup> Yudha Tri Dharma Iswara & I Ketut Markeling, *Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual-Beli*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 4, No. 1, 2016, h. 4.

<sup>13</sup> Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), h. 30.

Pada dasarnya kuitansi dibuat untuk suatu tujuan dan kepentingan tertentu para pihak, yakni sebagai bukti penerimaan atas pembayaran sejumlah uang sesuai harga yang telah disepakati, sehingga dapat ditafsirkan telah terjadi perjanjian antara para pihak.<sup>14</sup> Kuitansi yang didalamnya menyebutkan secara jelas identitas para pihak, maksud dan tujuan dibuatnya kuitansi kemudian ditandatangani oleh para pihak atau setidaknya diketahui terkait perbuatan hukum tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti. Namun, dikarenakan masih ada kemungkinan para pihak untuk memungkiri tanda tangan, kuitansi tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir seperti akta otentik.<sup>15</sup> Bukti kuitansi dalam jangka waktu pendek masih belum menunjukkan dampak hukum bagi pembeli, karena jika terdapat kepentingan atau ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya.

Dalam beberapa putusan, mahkamah tidak mensahkan jual beli dengan kuitansi. Melalui putusan MA Nomor 312K/Pdt/2017 tanggal 24 Mei 2017 antara Una Bin Naedi melawan PT Indocement Tunggal Prakarsa, Tbk., yang mana dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan, bahwa kuitansi tidak membuktikan jual beli karena tidak memenuhi syarat sah jual beli yaitu mengharuskan jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

Selanjutnya putusan Nomor 12/PUU-XIX/2021 dalam pertimbangannya, menyebutkan bahwa demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yaitu hak milik, setiap perbuatan hukum peralihan atau pembebanan menjadi tidak sah jika tidak didaftarkan pada instansi yang berwenang. Terkait dengan kuitansi, Mahkamah menilai kuitansi tidak cukup dijadikan sebagai bukti kepemilikan, bahkan akta jual beli yang dibuat PPAT pun tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat peralihan hak atas tanah. Kuitansi hanyalah bukti pembayaran, dan jika kepemilikan hak atas tanah hanya berdasarkan kuitansi saja, hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yang pada akhirnya merugikan pihak pembeli.

Demikian melalui ketentuan-ketentuan diatas, bahwa meskipun secara materiil jual beli tanah dengan kuitansi itu sah, tapi secara formil belum dapat dikatakan sah sehingga hak atas tanah yang diperoleh pembeli dari jual beli tanah dengan kuitansi tidak berkekuatan hukum dan tidak dapat memberikan kepastian hukum. Kedua syarat yaitu formil dan materiil harus terpenuhi agar suatu jual beli tanah dapat dikatakan sah menurut Undang Undang Pokok Agraria. Jadi, apabila para pihak telah memenuhi hak dan kewajibannya yang merupakan syarat materiil, hendaknya disertai dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT agar terpenuhi syarat formilnya.<sup>16</sup> Idealnya jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, agar dapat memberikan kepastian hak dan kepastian hukum bagi para pihak. Mengingat risiko yang timbul akibat jual beli tanah dengan kuitansi, perbuatan ini sangat merugikan pihak pembeli.

---

<sup>14</sup> Rifka Hidayani & Mohammad Fajri Mekka Putra, *Kekuatan Hukum Kwitansi Sebagai Bukti Jual Beli Bawah Tangan Atas Sebidang Tanah Dalam Putusan Nomor 135/PDT.G/2021/PN.PB*, Jurnal Ilmu Hukum The Juris, Vol. 6, No. 2, 2022, h. 410.

<sup>15</sup> Ni Nyoman Putri Satrianingsih & A.A. Ngurah Wirasila, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 7, No. 6, 2019, h. 8.

<sup>16</sup> Christie Masengie, *Analisis Yuridis Tentang Akta Jual Beli Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 5, No. 9, 2017, h. 78.

#### IV. PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAN DENGAN KUITANSI

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

Terdapat 2 (dua) cara penyelesaian sengketa yaitu melalui cara litigasi dan non-litigasi. Dalam hal kasus pertanahan yang belum mencapai tingkat pengadilan, maka kasus tersebut adalah sengketa tanah. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan peraturan yang mengatur terkait sengketa pertanahan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah untuk memperoleh penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 3 dan 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, mengatur terkait pengaduan yang dapat dilakukan oleh pihak yang mengalami masalah pertanahan. Pengaduan dapat berasal dari perorangan, kelompok, badan hukum, instansi pemerintah atau bahkan dari unit teknis kementerian, kantor wilayah, kantor Pertanahan.

Penyelesaian kasus menurut Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat diselesaikan melalui mediasi yang dilaksanakan oleh dan atas inisiatif perorangan, lembaga, kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa. Mediasi mempunyai tujuan untuk menjamin transparansi, pengambilan keputusan yang bersifat obyektif dan kolektif dengan menampung informasi atau pendapat dari para pihak yang bersengketa, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan. Pelaksanaan Mediasi diatur dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pemen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjadi landasan badan pertanahan dalam menyelenggarakan fungsinya sebagai mediator penyelesaian sengketa. Berdasarkan Pasal 2, dan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional dan menurut Pasal 1 Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan,

yang secara normatif memberikan tanggung jawab penyelesaian sengketa tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN merupakan lembaga pemerintah non-departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab pada presiden, secara normatif pembentukan Badan Pertanahan Nasional adalah upaya pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan yang berdasar pada Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan-peraturan yang meliputi peraturan penguasaan, penggunaan, pengurusan, pendaftaran hak atas tanah dan lain-lain mengenai pertanahan.

BPN dapat memfasilitasi permasalahan tanah bersertipikat maupun bidang tanah yang belum bersertipikat.<sup>17</sup> Salah satu upaya yang dilakukan untuk mengurangi konflik dan sengketa pertanahan adalah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).<sup>18</sup> Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan Program Strategis Nasional (PSN) Kementerian ATR/BPN dilakukan berdasarkan harapan pemerintah untuk memetakan seluruh bidang tanah di Indonesia.

Dalam hal penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak mencapai kesepakatan maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi. Penyelesaian sengketa dapat diajukan ke pengadilan dalam lingkup peradilan umum secara perdata dan pidana maupun peradilan tata usaha negara, penyelesaian sengketa di lingkup peradilan umum berlaku ketentuan dalam hukum perdata misalnya peraturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan berlaku juga peraturan lain yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). HIR/Rbg masih digunakan untuk mempertahankan hukum formal, juga karena tanah mencakup hak dan status yang tidak dapat dipisahkan mengingat tidak mungkin untuk memisahkan objek (tanah) dengan subjeknya (pemilik hak atas tanah). Sengketa yang berhubungan dengan hak adalah sengketa yang menjadi kewenangan pengadilan umum. Pengadilan tidak diperbolehkan membuat hukum akan tetapi hanya mencari dan menentukan peraturan hukumnya. Fungsi putusan pengadilan dalam hal ini sama dengan akta jual beli yang dibuat di PPAT yaitu mensahkan suatu jual beli. Sunarjati Hartono dalam bukunya berpendapat bahwa, sudah tiba saatnya kita berpegang pada sistem positif, menjadikan sertifikat tanah satu-satunya alat untuk membuktikan hak milik atas tanah.<sup>19</sup>

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

---

<sup>17</sup> 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 Februari 2022, diakses pada 30 Juni 2022 pukul 01.45

<sup>18</sup> Bhim Prakoso, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1, 2021, h. 69.

<sup>19</sup> Sunarjati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1978), h. 107.

## V. KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah dengan selebar kuitansi 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.

Penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan secara litigasi dan non-litigasi. Badan pertanahan dapat difungsikan dalam penanganan/penyelesaian sengketa pertanahan sesuai kewenangannya dan peraturan 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, Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amasangsa, Made Ara Denara Asia & I Made Dedy Priyanto. 2019. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*. Jurnal Kertha Semaya. 8(1)
- 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.
- Hidayani, Rifka & Mohammad Fajri Mekka Putra. 2022. *Kekuatan Hukum Kwitansi Sebagai Bukti Jual Beli Bawah Tangan Atas Sebidang Tanah Dalam Putusan Nomor 135/PDT.G/2021/PN.PB*. Jurnal Ilmu Hukum The Juris. 6(2).
- Iswara, Yudha Tri Dharma & I Ketut Markeling. 2016. *Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual-Beli*. Jurnal Kertha Semaya. 4(1).
- Masengie, Christie. 2017. *Analisis Yuridis Tentang Akta Jual Beli Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*. Jurnal Lex Administratum. 5(9).
- Mustafa, Bachsan. 1984. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung: Remaja Karya.
- Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia. Cetakan II*. Bandung: Mandar Maju.



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

Prakoso, Bhim. 2021. *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*. Journal of Private and Economic Law. 1(1).

Satrianingsih, Ni Nyoman Putri & A.A. Ngurah Wirasila. 2019. *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*. Jurnal Kertha Semaya. 7(6).

Soekanto, Soerjono. 1982. *Kedudukan Dan Peranan Hukum Adat Di Indonesia*, Jakarta: Kurniaesa

Surworini, Fauziah Syifah, et. al. 2019. “Kuitansi Sebagai Alat Bukti Perjanjian Utang-Piutang Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 18/Pdt/2016/PT.Smr Juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2070k/Pdt/2016”. Jurnal Hukum. 1(3).

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