

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik dengan Menggunakan Kuitansi bagi Para Pihak di Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur

Winda Hasna Mulya^{*}, Frency Siska, Salma Suroyya

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*windahasnam@gmail.com, frencysiska@unisba.ac.id, salmasuroyya@gmail.com

Abstract. According to the UUPA, the sale and purchase of freehold land is carried out in front of a Land Deed Official and registered with the Land Office. In practice in Padaasih Village, the sale and purchase of freehold land is carried out under the hands of villagers using receipts. The purpose of this study is to determine and analyse the legal consequences of buying and selling of freehold land using receipts for the parties in Padaasih Village, Cijati District, Cianjur Regency, and legal certainty in buying and selling freehold land using receipts in Padaasih Village, Cijati District, Cianjur Regency. The results of the study, the legal consequences of buying and selling freehold land using receipts for the parties in Padaasih Village, Cijati District, Cianjur Regency. According to Syarifin, legal effect is the impact arising from the subject's legal action on the legal object caused by certain legal events. If it is related to sale and purchase according to UUPA, legal consequences arise in the form of legal certainty, if registration is carried out in accordance with the provisions of PP 24/1997. Furthermore, if the sale and purchase of land ownership rights is carried out with receipts, it is regulated in the Civil Code that the buyer is obliged to pay the price and is entitled to receive the land and the seller is entitled to receive payment and is obliged to hand over the land.

Keywords: *Sale and Purchase of Land Ownership, Receipt, Legal Effects.*

Abstrak. Menurut UUPA jual beli tanah hak milik dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan. Praktiknya di Desa Padaasih jual beli tanah hak milik dilakukan dibawah tangan antar warga desa dengan menggunakan kuitansi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui serta menganalisis akibat hukum jual beli tanah hak milik dengan menggunakan kuitansi bagi para pihak di Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur, serta kepastian hukum dalam jual beli tanah hak milik yang menggunakan kuitansi di Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur. Hasil penelitian, Akibat hukum jual beli tanah hak milik dengan menggunakan kuitansi bagi para pihak di Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur. Menurut Syarifin, akibat hukum adalah dampak yang timbul dari perbuatan hukum subyek terhadap obyek hukum yang disebabkan oleh kejadian hukum tertentu. Apabila dikaitkan dengan jual beli menurut UUPA timbul akibat hukum berupa kepastian hukum, jika dilakukan pendaftaran sesuai ketentuan PP 24/1997. Selanjutnya, jika jual beli hak milik atas tanah dilakukan dengan kuitansi, diatur dalam KUHPerdara bahwa pembeli wajib membayar harga dan berhak menerima tanah dan penjual berhak menerima pembayaran dan wajib menyerahkan tanah.

Kata Kunci: *Jual Beli Tanah Milik, Kuitansi, Akibat Hukum.*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat vital dalam memenuhi berbagai kebutuhan manusia, termasuk untuk pertanian, perkebunan, pembangunan, tempat tinggal, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, untuk menjamin kesejahteraan masyarakat, peraturan yang efektif mengenai penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah sangat penting. Dalam konteks ini, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur hal tersebut. Negara, sesuai Pasal 2 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA), memiliki kewenangan dalam mengawasi tanah milik pribadi maupun yang belum dikuasai. Pasal 2 ayat (2) huruf c UUPA menegaskan bahwa negara berwenang membentuk dan mengatur hubungan hukum serta perbuatan yang berkaitan dengan pertanahan. Semua pemegang hak atas tanah diwajibkan memanfaatkan, mengembangkan, dan menjaga tanah secara bertanggung jawab.

Hak atas tanah memiliki berbagai macam bentuk, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak pembukaan lahan, dan hak memungut hasil hutan. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi baik secara tidak disengaja, seperti melalui warisan, maupun secara disengaja melalui tindakan hukum seperti jual beli, hibah, dan tukar menukar. Proses jual beli tanah hak milik didasarkan pada perjanjian yang mengharuskan penjual untuk menyerahkan tanah dan pembeli untuk membayar harga yang disepakati. Kepastian hukum dalam transaksi ini ditegaskan oleh pendaftaran resmi hak kepemilikan tanah sesuai Pasal 19 UUPA. PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021 digunakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah.

Meskipun demikian, di Desa Padaasih, Kecamatan Cijati, Kabupaten Cianjur, telah terjadi praktik jual beli tanah hak milik menggunakan kuitansi sejak tahun 1965. Praktik ini masih berlanjut hingga saat ini, dengan alasan kemudahan, kecepatan, pemahaman yang mudah, dan biaya yang lebih terjangkau. Namun, praktik ini dapat menimbulkan dampak negatif seperti ketidakpastian hukum, potensi konflik mengenai ukuran dan batas tanah, serta kerugian bagi pihak pembeli yang tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat secara hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih lanjut praktik “Jual Beli Tanah Hak Milik Dengan Menggunakan Kuitansi Di Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur Di Hubungkan Dengan Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah”.

B. Metodologi Penelitian

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian yang saya ambil adalah metode pendekatan yuridis dan normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara melihat pada peraturan Undang-Undang yang berkaitan dengan hukum tanah dan kepastian hukum jual beli diantaranya yaitu UU No. 5 Tahun 1990 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, KUHPerdara. Spetifikasi dalam penelitian menggunakan metode deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang menjelaskan aspek berkaitan dengan permasalahan tanpa menyimpulkan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan yang kemudian didukung oleh data lapangan dari hasil wawancara dengan kepala desa, perangkat desa, dan masyarakat Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif dilakukan dengan pendekatan historis dan peraturan undang-undang tentang hukum tanah yang masih berlaku dan disusun secara sistematis sehingga mampu memperoleh suatu kejelasan penyelesaian permasalahan tersebut.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hak milik memiliki sifat primer yaitu hak dari negara atas tanah, berupa hak yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh perorangan atau badan hukum yang tidak memiliki jangka waktu dan dapat berpindah kepada orang lain atau ahli warisnya. Pengertian hak milik atas tanah terdapat dalam UUPA Pasal 20 ayat (1) yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi atas tanah yang dapat dipunyai oleh perorangan atau bersama-sama dengan orang lain atau badan-badan hukum dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.

Hak milik atas tanah dapat dipindahkan kepada pihak lain dengan cara beralih dan

dialihkan. Beralih berarti terjadi bukan karena kesengajaan suatu perbuatan hukum melainkan karena peristiwa hukum ketidak sengajaan, misalnya diwariskan. Sedangkan dialihkan berarti terjadinya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan, misalnya dalam jual beli tanah hak milik. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (2) mengenai peralihan hak milik. Namun pada umumnya peralihan tanah hak milik yang sering masyarakat gunakan dalam melakukan perbuatan hukum, dilakukan dengan cara jual beli hak atas tanah yaitu hak milik.

Peralihan yang dilakukan dengan jual beli tanah hak milik tidak dapat diselesaikan hanya dengan para pihak yang bersangkutan, akan tetapi agar peralihan jual beli menjadi sah secara hukum. Maka dalam hal tersebut, diperlukan campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikan segala proses dalam peralihan tanah hak milik. Karena jual beli tanah hak milik memiliki ketentuan dan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang, sehingga harus mengikuti ketentuan yang berlaku.

Pada Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat berwenang yang dimaksud, seperti notaris yang diangkat berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Negara (KPB), dan PPAT yang diangkat oleh BPN.

UUPA Jual beli tanah hak milik tidak diatur secara jelas dan rinci, namun jika mengingat kepada Pasal 5 UUPA yang didalamnya menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita merupakan Hukum Adat. Hal ini berarti bahwa Indonesia menggunakan konsepsi, asas-asas, Lembaga hukum, dan sistem dari hukum adat. Selaras dengan itu, Effendi Perangin mengemukakan bahwa memang dalam UUPA tidak terdapat suatu penjelasan mengenai maksud dari jual beli tanah. Tetapi mengingat bahwa hukum agraria di Indonesia saat ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh pihak penjual kepada pihak pembeli, yang saat itu langsung membayar harga kepada penjual, menurut pengertian Hukum Adat.

Terdapat dua sisi hukum dalam jual beli, yang pertama hukum kebendaan dan hukum perikatan. Salah satu sisi hukum dalam jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara tentang perikatan, perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1450 KUHPerdara. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara merumuskan bahwa jual beli merupakan suatu bentuk persetujuan untuk mengikat diri. Dimana pihak satu mengikat diri untuk melakukan penyerahan suatu benda, dan pihak lain melakukan pembayaran harga yang telah disepakati. Perjanjian jual beli tanah tidak hanya tunduk pada UUPA sebagai dasar dari objek tanah, tetapi juga harus tunduk kepada KUHPerdara sebagai dasar dari perjanjian jual beli tanah.

Menurut hukum adat mengenai jual beli terdapat satu perbuatan hukum, yaitu berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai. Adapun jual-beli tanah menurut aturan hukum adat bukanlah merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Kemudian, menurut KUHPerdara jual beli bukan merupakan pemindahan hak milik atas tanah, tetapi hanya merupakan pemindahan hak atas tanah. Ketika melakukan suatu perjanjian jual beli, hal tersebut baru akan memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak.

Transaksi jual beli tanah menggunakan kuitansi yang terjadi di desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur. Ibu Dewi Rachmawati selaku kepala Desa Padaasih berpendapat bahwa transaksi jual beli di Desa Padaasih masih dapat ditemukan pelaksanaan jual beli tanah menggunakan kuitansi namun tidak melibatkan aparat desa dalam pelaksanaan proses jual beli hak atas tanahnya. Dilihat dari akibat hukum, pada kasus transaksi jual beli menggunakan selembar kuitansi tetap sah selama didalamnya terdapat pembuktian berupa tanda tangan dari para pihak yang terlibat dalam jual beli yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

Kemudian, jual beli tanah menggunakan kuitansi menurut pandangan Ibu Dewi Rachmawati selaku kepala desa di Desa Padaasih menyatakan bahwa tidak terdapat masalah, selama tidak bertentangan dalam peraturan yang berlaku dan selama dalam pelaksanaannya melibatkan aparat desa. Akan tetapi beliau tetap menghimbau kepada masyarakat untuk

melakukan jual beli tanah hak milik ke PPAT untuk dilakukan pembuatan sertifikat jika sudah mempunyai biaya. Hal tersebut dilakukan untuk memperoleh suatu kepastian hukum terkait tanah hak milik sesuai dengan ketentuan yang ada dalam peraturan yang berlaku.

Syarat sahnya suatu jual-beli tanah hak milik bagi penjual dan pembeli demi kepentingan pendaftaran pemindahan hak ada 2 (dua), yakni syarat materil yang mengharuskan adanya hak dan kewajiban para pihak yang berhubungan dengan pemindahan Hak milik atau tanah dalam perjanjian jual beli tanah yang pelaksanaannya harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT serta syarat yang harus bisa dilakukan apabila syarat materil telah terlaksana yakni syarat formil yang mengharuskan para pihak untuk membuat akta jual beli yang dibentuk oleh PPAT.

Jazim Hamidi juga berpendapat dikenal 3 jenis akibat hukum, yaitu akibat hukum lahir, berubah, ataupun lenyapnya sebuah keadaan hukum; akibat berupa lahir, berubah dan lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau beberapa subjek hukum; dan akibat hukum berupa timbulnya sanksi atau hukuman.

Syarifin mengemukakan akibat hukum yang terdapat dua hal yang mendasar mengenai teori akibat hukum, yaitu yang pertama adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum. Kemudian pendapat Syarifin yang kedua mengenai akibat hukum, berupa adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembangan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (Undang-Undang).

Akibat hukum yang timbul dari jual beli tanah menggunakan kuitansi di Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur yaitu tidak terdapatnya kepastian hukum atas tanah. Maka untuk dapat memperoleh akibat hukum harus dilakukan suatu pendaftaran hak milik atas tanah akan menimbulkan akibat hukum berupa kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah dan tanah hak miliknya.

D. Kesimpulan

Akibat hukum jual beli tanah hak milik dengan menggunakan kuitansi bagi para pihak di Desa Padaasih Kecamatan Cijati Kabupaten Cianjur. Menurut Syarifin, akibat hukum adalah dampak yang timbul dari perbuatan hukum subyek terhadap obyek hukum yang disebabkan oleh kejadian hukum tertentu. Apabila dikaitkan dengan jual beli menurut UUPA timbul akibat hukum berupa kepastian hukum, jika dilakukan pendaftaran sesuai ketentuan PP 24/1997. Selanjutnya, jika jual beli hak milik atas tanah dilakukan dengan kuitansi, diatur dalam KUHPerdara bahwa pembeli wajib membayar harga dan berhak menerima tanah dan penjual berhak menerima pembayaran dan wajib menyerahkan tanah.

Acknowledge

Puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayatnya, Shalawat seta salam marilah kita panjatkan kepada Nabi Besar kita Muhammad SAW, kepada keluarga, para sahabatnya, dan kepada kita semua selaku umatnya sehingga peneliti dapat menyelesaikan artikel untuk SPeSIA. Artikel SPeSIA ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Pendidikan sarjana ilmu hukum di Universitas Islam Bandung. Penghargaan dan penghormatan terbesar peneliti berikan kepada kedua orangtua dan nenek serta kakek kandung peneliti yaitu Ibu Dewi Rachmawati, S.S., Bapak Asep Mulya, Ibu Hj Aah Rupiah, dan Bapak H Budi Akbar yang selalu memberikan doa yang tidak pernah terputus, memberikan kasih sayang, dan memberikan dukungan berupa moril dan material sehingga peneliti dapat melanjutkan pendidikan hingga akhir dan menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah mereka berikan untuk peneliti. Pada kesempatan kali ini, peneliti dengan segala hormat mengucapkan terima kasih banyak kepada ibu Frency Siska, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing pertama peneliti dan Dr. Salma Suroyya Yuniyanti, S.H., M.Kn. selaku co pembimbing peneliti yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya untuk memberikan ilmu, nasihat, saran, serta arahan kepada peneliti sehingga peneliti dapat melakukan penulisan skripsi hingga akhir.

Daftar Pustaka

- [1] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Mengenai Tanah Juga Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- [2] Effendi Perangin, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2002
- [3] Erna Sriwibawanti dan R. Muriyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013
- [4] Pipis Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2009
- [5] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005
- [6] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [7] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- [8] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- [9] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [10] Indah Kamilah Nurul Syifa and Frency Siska, “Pembangunan Perumahan Komersial di Kawasan Industri Kabupaten Karawang Ditinjau dari Perencanaan Ruang,” *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, pp. 1–10, Jul. 2023, doi: 10.29313/jrih.v3i1.1838.
- [11] Mochamad Nur Arsyi Rivaldi and Rimba Supriatna, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, pp. 117–122, Dec. 2023, doi: 10.29313/jrih.v3i2.2999.
- [12] K. Pasya, M. 1*, and R. Januarita, “Rencana Bergabungnya PT. Garuda Indonesia (Persero) di Bawah PT. Aviassi Pariwisata Indonesia (Persero) terhadap Potensi Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat Dihubungkan dengan Asas Demokrasi Ekonomi,” 2023. [Online]. Available: <https://journal.sbpublisher.com/index.php/LOL>