

KEDUDUKAN KWITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI JUAL BELI TANAH DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM

Addin Dyandra Putri¹, Yuniar Rahmatiar², Muhammad Abbas³, Suyono Sanjaya⁴

hk21.addinmisfa@mhs.ubpkarawang.ac.id¹, yuniar@ubpkarawang.ac.id²,

muhamaad.abas@ubpkarawang.ac.id³, suyonosanjaya09@gmail.com⁴

Buana Perjuangan Karawang

ABSTRAK

Undang-Undang 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan tentang pertanahan, pasal ini menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor.5 Tahun 1960 mengatur dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria nasional. Dapat diberikan bermacam-macam hak yang dapat di miliki atas orang-orang baik secara sendiri atau pun bersama - sama. Kasus jual beli antara H .Mursin dan H.Yakub hanya kwitansi sebagai bukti pembayaran jual beli tanah tanggal 29 mei 2020. Permasalahan: 1. Bagaimana keabsahan kwitansi dalam peralihan hak atas kepemilikan tanah? 2. Bagaimana kepastian hukum kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli? Metode penelitian Yuridis Normatif, Jual Beli tanah antara H.Nursin dan H.Yakub Tanggal 29 Mei 2020 hanya kwitansi sebagai alat bukti tidak dapat melakukan dalam peralihan hak atas tersebut, Keabsahan kwitansi sebagai alat bukti peralihan hak atas kepemilikan tanah menjadi bukti yang sah jika memenuhi syarat-syarat tertentu, Kepastian hukum kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli tanah adalah sah tetapi tidak dapat digunakan untuk peralihan hak atas tanah. Kesimpulan jual beli tanah dengan kwitansi tetap sah tetapi agar dapat melakukan peralihan hak atas tanah sebaiknya di buat akta jual beli (AJB) yang di buat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Dalam perjanjian jual beli tanah segera dibuat akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan.

Kata kunci: Kedudukan Kwitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah.

ABSTRACT

1945 Law Article 33 Paragraph (3) which states regarding land, this article states that the earth, water, and the wealth contained therein are controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people. The Basic Agrarian Law (UUPA) Number 5 of 1960 regulates the basics and provisions for control, ownership, use and utilization of National Agrarian resources, The definition of land is part of the earth in the state has the right to control the surface of the earth can be given various rights that can be owned by people either individually or together. The Sale and Purchase Case between H. Mursin and H. Yakub only a receipt as proof of payment for the sale and purchase of land dated May 29, 2020. Problem: 1. as evidence in How is the validity of the receipt for the transfer of land ownership rights? 2. How is the legal certainty of a receipt as evidence in a sale and purchase? Normative Juridical Research Method, Sale and Purchase of land between H. Nursin and H. Yakub on May 29, 2020 only a receipt as evidence cannot be used in the transfer of rights to it, The validity of a receipt as evidence of the transfer of rights to land ownership becomes valid evidence if it meets certain requirements, The legal certainty of a receipt as evidence in a sale and purchase of land is valid but cannot be used for the transfer of land, The conclusion is that the sale of land with a receipt is still valid but in order to be able to carry out the transfer of land rights, a deed of sale and purchase (AJB) should be made by a land deed making official (PPAT), In the land sale and purchase agreement, a deed of sale and purchase (AJB) is immediately made by the Land Deed Making Official (PPAT) and meets the requirements in accordance with the regulations and laws.

Keywords: The Position Of The Receipts As Evidence Of Land Sale And Purchase.

1. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia berbunyi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-sebesarnya kemakmuran rakyat, pasal 33 ayat (2) Undang-Undang 1945 merupakan dasar dalam mengatur pertanahan di Indonesia, pasal ini menegaskan negara memiliki hak menguasai atas tanah dan kekayaan atau untuk kepentingan rakyat, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 adalah undang-undang yang mengatur dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, kepemilikan

penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia, Undang-undang ini menetapkan landasan hukum bagi pengelolaan tanah dan sumber daya alam di Indonesia, tujuan dari undang-undang pokok Agrarian (UUPA) untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Undang-undang Agrarian (UUPA) yang mengatur berbagai hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang pokok Agraria. Pengertian tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 adalah bagian dari bumi di mana negara memiliki hak menguasai dan pada permukaan bumi dapat di berikan macam-macam hak yang dapat di miliki oleh orang-orang baik secara sendiri maupun bersama-sama.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia di dasarkan pada: Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini merupakan dasar hukum utama yang mengatur hak atas tanah di Indonesia. Beberapa peraturan yang mengatur tentang hak atas tanah:

1. Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintahan ini merupakan revisi PP Nomor.10 tahun 1961
2. Peralihan hak atas tanah mencakup berbagai perbuatan hukum yang menyebabkan pemindahan hak atas tanah termasuk:
 - a. Jual-Beli: Peralihan hak melalui jual beli terjadi ketika hak atas tanah berpindah kepada pembeli.
 - b. Pewarisan: Peralihan hak melalui pewarisan terjadi ketika hak atas tanah berpindah kepada ahli waris.
 - c. Hibah: Hibah adalah pemberian hak atas tanah secara sukarela tanpa imbal balik.
 - d. Tukar Menukar: Peralihan hak melalui tukar menukar terjadi ketika dua pihak saling bertukar hak atas tanah.
 - e. Pemasukan dalam Perusahaan: Peralihan hak melalui pemasukan dalam perusahaan terjadi ketika tanah di masukkan sebagai modal perusahaan.
 - f. Perbuatan Hukum Pemindahan Hak lainnya: Bentuk-bentuk peralihan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Di dalam masyarakat Indonesia terutama di pedesaan jual beli tanah hanya modal kepercayaan apalagi antara saudara (keluarga) dimana jual beli tidak menjadi

hal yang esensial transaksi tanah dapat terjadi hanya berdasarkan kepercayaan dan kesepakatan penjual dan pembeli, salah satu bukti terjadinya peralihan milik atas tanah adalah kwitansi sebagai bukti pembayaran yang di tanda tangani oleh para pihak di hadapan saksi. Jual beli tanah hanya bukti surat keterangan kepala desa atau kwitansi sebagai akta di bawah tangan adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga sudah pasti peralihan hak atas tanah dengan kwitansi tidak dapat melakukan pengurusan sertifikat tanah atau pemindahan atas tanah tersebut.

H.Nursin mempunyai tanah seluas 540 meter persegi terletak di Kp.Pilar Desa Karangasih, Cikarang Utara dan mempunyai anak bernama M.Oting. pada tanggal 29 mei 2020 H.Nursin menjual tanahnya seluas 130 meter persegi kepada H.Yakub, jual beli hanya di buat kan kwitansi, pada tanggal 28 Febuari 2021 H.Nursin meninggal dunia kemudian H.Yakub akan mengurus akta jual beli dengan menunjukkan kwitansi pembayaran kepada M.Oting (ahli waris/anak H.Nursin) bahwa M.Nursin telah menjual tanah seluas 130 meter persegi kepada H.Yakub. Namun M. Oting keberatan untuk memberikan sertifikat dengan alasan tidak pernah diberitahu sebelumnya akhirnya akta yang akan diproses pembuatan akta jual beli tertunda. Pada 18 Februari 2022 H. Yakub meninggal dunia. Selanjutnya ahli waris H. Yakub akan melanjutkan proses membuat akta jual beli akan tetapi M. Oting tidak memberikan sertifikat dengan alasan yang sama, akhirnya proses untuk membuat akta jual beli tidak dilanjutkan. Adapun permasalahan yang di angkat dalam penelitian adalah:

1. Bagaimana keabsahan kwitansi dalam peralihan hak atas pemilikan tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli?

2. METODE PENELITIAN

Metode Pendekatan atau penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, azas-azas hukum serta peraturan perundangan berhubungan dengan penelitian ini dengan cara meneliti bahan perpustakaan atau data sekunder.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana keabsahan kwitansi dalam peralihan hak atas pemilikan tanah

Kekuatan hukum jual beli tanah dengan kwitansi adalah sah, karena kwitansi merupakan bukti tertulis yang menunjukkan adanya transaksi jual-beli namun untuk memastikan kekuatan hukum yang lebih kuat dan untuk melakukan pendaftaran perubahan hak atas tanah di kantor pertanahan, sebaiknya jual beli tanah di lakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian jual beli termasuk yang dibuktikan kwitansi harus memenuhi syarat-syarat jual beli yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Cakap (tidak berada dibawah pengampunan dan tekanan),
2. Pokok persoalan tertentu yaitu tanah yang akan dijual harus jelas dan diketahui batas batasnya
3. Sebab yang halal jual beli tanah harus dilakukan dengan tujuan tidak melanggar hukum.

Kwitansi dapat menjadi alat bukti di pengadilan jika memenuhi syarat seperti tanda tangan pihak-pihak terlibat (para pihak) dan bukti materai. Namun kekuatan bukti kwitansi lebih lemah bila dibandingkan dengan akta jual beli.

Yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Beberapa resiko jual beli tanah tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain: sulitnya pembuktian di pengadilan, tidak dapat dipastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan, kesulitan dalam proses balik nama sertifikat. Adapun sering dilakukannya jual beli tanah tidak langsung di buat akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sepengetahuan penulis adalah :

1. Masyarakat (penjual dan pembeli/para pihak) kurang paham bahkan ketidaktahuan dalam transaksi jual beli tanah yang harus dibuktikan dengan akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan resikonya.
2. Saling Percaya karena kedekatan atau saudara antara penjual dan pembeli dan ketidaktahuan atas hak-hak dan kewajiban selaku penjual dan pembeli tanah.
3. Belum mempunyai biaya untuk mengurus peralihan hak atas tanah.

Pada kasus ini jual beli tanggal 29 Mei 2020 dilakukan di kediaman pihak pembeli (H.Yakub) dan hanya di buat kwatansi oleh H.Nursan tidak sampai kepada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (hanya jual beli di bawah tangan). Kedudukan kwitansi dalam hukum kwitansi merupakan dokumen yang di gunakan sebagai bukti pembayaran dalam transaksi jual beli tanah, Dalam hukum kwitansi dapat berfungsi sebagai alat bukti yang sah jika memenuhi syarat-syarat tertentu seperti ditandatangani oleh penjual dan pembeli dan saksi, informasi harga, tertulis dan bermaterai.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak milik, hak, guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Implikasi hukum jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menimbulkan beberapa implikasi hukum, tidak dapat dijadikan untuk peralihan hak atas tanah, berarti pihak pembeli tidak dapat mengajukan klaim kepemilikan tanah secara sah, dan jika terjadi sengketa pengadilan tidak akan mengakui transaksi tersebut.

1. Tidak sahnya Akta Jual Beli

Jual beli tanah tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebabkan jual beli menjadi dibawah tangan bukan akta otentik, akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian akta sangat lemah dibandingkan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Tidak Ada Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah tidak dapat dilalukan secara sah jika tidak ada akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai bukti sah yang diperlukan untuk mendaftarkan peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional.

3. Sengketa dan Perlawanan Hukum

Tanpa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sengketa terkait jual beli tanah akan sulit diselesaikan di pengadilan karena tidak ada bukti sah yang mendukung klaim masing-masing pihak.

4. Tidak Terjaminnya Kepastian Hukum

Proses jual beli tanah yang tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak memberikan kepastian hukum bagi kedua lebih pihak, sehingga risiko sengketa dan perselisihan hukum lebih tinggi.

5. Risiko Kehilangan Hak

Jika penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan proses jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pembeli dapat kehilangan hak atas tanah yang dibeli.

6. Akibat Hukum Tambahan

Selain tidak sahnya akta yang dibuat tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melanggar prosedur juga dapat dikenakan sanksi, Jual beli tanah tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki konsekuensi hukum yang serius termasuk tidak sahnya akta, tidak adanya peralihan hak yang sah dan risiko sengketa hukum, untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak akta jual beli harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria secara umum, peralihan hak dapat terjadi melalui perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, warisan, atau perjanjian lain yang sah. Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hukum jual beli tanah hanya dengan bukti surat keterangan kepala desa atau kwitansi sebagai akta dibawah tangan adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Jual beli tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memberikan kekuatan hukum yang sah dan tidak dapat digunakan dalam peralihan hak atas tanah.

Penyelesaian

Penyelesaian sengketa yang berhasil "memerlukan para pihak untuk secara sukarela memeriksa sengketa dan bekerja sama untuk mencapai solusi", kata firma hukum Davis Wright Tremaine. sebagian besar penyelesaian sengketa terbagi dalam tiga metode utama untuk mencapai tujuan ini: negosiasi, mediasi, dan arbitrase.

Ada 3 metode penyelesaian sengketa:

1. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga, yang disebut mediator, membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan, mediator berperan sebagai fasilitator dan membantu pihak-pihak untuk berkomunikasi, memahami satu sama lain, dan mencari solusi yang dapat diterima oleh semua pihak.
2. Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan umum, dimana sengketa tersebut, diselesaikan oleh pihak ketiga yang netral dan independen (arbiter) berdasarkan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, keputusan arbiter bersifat final dan mengikat bagi para pihak yang bersengketa.
3. Negosiasi adalah proses interaktif antara dua atau lebih pihak yang memiliki perbedaan kepentingan atau tujuan, yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama hak atas tanah.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) harus memenuhi beberapa syarat yaitu adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan, selain itu peralihan juga harus didasarkan pada perbuatan hukum yang sah seperti Jual beli, Hibah, atau warisan. Berikut syarat-syarat peralihan hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

a. Perbuatan Hukum yang sah.

Peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada perbuatan hukum yang sah.

b. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peralihan atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak memerlukan dokumen lain untuk pendaftaran hak.

c. Pendaftaran

Peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah.

d. Syarat-syarat tambahan

Selain syarat-syarat utama diatas peralihan hak atas tanah juga dapat memiliki syarat-syarat tambahan tergantung pada jenis peralihan hak dan jenis hak atas tanah bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat-syarat diatas dapat dianggap tidak sah dan tidak memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dalam kasus ini pihak ahli waris H.Yakub sebetulnya bisa menempuh jalur hukum, akan tetapi karena hanya memiliki bukti kwitansi dan saksi-saksi (para pihak) telah meninggal dunia, akhirnya dengan usulan kepala desa untuk musyawarah atau mediasi dan disepakati oleh ahli waris M.Nursin dan Keluarga H.Yakub dari hasil mediasi keputusan terakhir anak H.Nursin (M.Oting) bersedia mengembalikan sebagian pembayaran atas tanah tersebut kepada ahli waris H.Yakub.

Kwitansi dapat menjadi bukti yang sah jika:

1. Ditandatangani oleh pihak-pihak yang terkait.
2. Kwitansi harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang terkait, seperti penjual dan pembeli.
3. Memuat informasi yang lengkap.
4. Kwitansi harus memuat informasi yang lengkap, seperti nama pihak-pihak yang terkait, tanggal 20 Februari 2022 transaksi, dan jumlah uang yang dibayarkan.
5. Dibuat dalam bentuk yang sah.
6. Kwitansi harus dibuat dalam bentuk yang sah, seperti dalam bentuk dokumen yang ditandatangani dan diberi cap.
7. Memberi kwitansi dengan benar, bahasa yang jelas, menggunakan tanda tangan yang sah dan menggunakan dokumen pendukung.

B. Bagaimana kepastian hukum kwitansi sebagai alat bukti dalam jual beli

Jual beli tanah dengan kwitansi menjadi bukti sah untuk transaksi, tetapi tidak cukup kuat untuk mendaftar atau mengubah sertifikat tanah. Kwitansi hanya berfungsi sebagai bukti perjanjian dan pembayaran. Kwitansi jual beli tanah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan bukti perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1457 KUH Perdata, asalkan memenuhi unsur-unsur perjanjian seperti kesepakatan, obyek, dan sebab perjanjian jual beli. Kwitansi berfungsi sebagai bukti pembayaran dan perjanjian jual beli yang mencantumkan informasi tentang penjual, pembeli, dan rincian tanah yang di jualbelikan. Bukti kwitansi tidak dapat digunakan untuk mendaftar dan peralihan hak atas tanah, untuk itu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kuitansi dapat menjadi alat bukti sah jual beli tanah, terutama jika didukung bukti lain seperti saksi, meskipun tidak sempurna seperti akta otentik, kwitansi menunjukkan perjanjian jual beli telah membayar, dalam konteks kepastian hukum, kwitansi memberikan dasar untuk mengajukan tuntutan di pengadilan jika terjadi sengketa. Fungsi membuktikan bahwa pembeli telah membayar harga tanah kepada penjual. Kelemahan Kwitansi adalah;

a. Bukan Akta otentik:

jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kwitansi tidak memiliki kekuatan hukum dibandingkan dengan akta (PPAT).

b. Perlu Pembuktian lebih:

Dalam kasus sengketa, kwitansi mungkin perlu dilengkapi dengan bukti- bukti lain untuk memperkuat pembuktian, seperti saksi atau bukti lain yang relevan.

Keabsahan kwitansi sebagai alat bukti jual beli dapat di pertanyakan karena beberapa alasan:

1. Ketidakjelasan hak atas tanah :

kwitansi tidak dapat membuktikan hak atas tanah yang sah dan jelas.

2. Ketidakabsahan transaksi:

Kwitansi tidak dapat membuktikan bahwa transaksi jual beli tanah telah memenuhi syarat.

3. Risiko sengketa:

kwitansi dapat menjadi sumber sengketa di kemudian hari karena tidak dapat membuktikan hak atas tanah yang jelas.

4. Kerugian

Penggunaan kwitansi sebagai alat bukti jual beli dapat menyebabkan bagi pihak-pihak terkait seperti kerugian finansial atau kerugian lainnya.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis terhadap permasalahan yang telah diteliti, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

Perjanjian jual beli tanah tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau hanya dengan kwitansi (dibawah tangan) tetap sah jika memenuhi syarat-syarat perjanjian menurut pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum Perdata (KUH Perdata) yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, hal tertentu dan sebab yang halal. Namun kwitansi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, menurut pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dari pada kwitansi atau dibawah tangan. Menurut Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Transaksi jual beli antara H.Nursin dan H.Yakub pada tanggal 29 Mei 2020 adalah sah karena telah memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli menurut (pasal 1320 KUHP) akan tetapi setelah transaksi tidak di lanjutkan dibuatkan akta jual beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Diharapkan masyarakat untuk tidak melakukan jual beli tanah dibawah tangan yang akhirnya akan merugikan para pihak dan beresiko terjadinya sengketa, tetapi jika terjadi perjanjian jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuatkan akta yang otentik. Jual beli tanah hanya dengan bukti kwitansi (dibawah tangan) selain kekuatan hukum lemah juga tidak dapat digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Kepada pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional agar melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang perjanjian jual beli tanah sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 tentang Pokok-pokok Agraria dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Dasar-Dasar Hukum Agraria, Penerbit Yuniar Rahmatiar Yogyakarta K-Media, 2024.
Hukum Acara Perdata Penerbit Sinar Grafika Jl. Sawo Raya Nomor. 18 Jakarta, 2019.
Hukum Acara Perdata Teori dan praktek, Penerbit CV. Mandar Maju Jl. Sumber resik No. 71 (4-19), Bandung, 2019.
Hukum Adat Indonesia Penerbit PT. Raja Grafindo Persada Depok, 2016.
Hukum Agraria Penerbit Cv. Pustaka Prima Jl. Pinus Raya No. 138 Medan, 2020.
KUHP, KUHAper, KUHP, KUHAper, KUHD, Kitab, Lengkap, Penerbit pustaka Yustisia, Cempaka Putih No. 8 Deresan Ctx Gajayan Jogjakart, 55283, 2019.
Penerbit Perbandingan Hukum Perdata Subekti Raden 1914 Jakarta pradinya paramita, 1996
Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Penerbit Universitas Trisakti, 2019 Jakarta Djambatan.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Umum Hukum Perdata.
Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Undang-Undang Dasar 1945.
Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor. 5 Tahun 1960.

Lain-lainnya

<https://scholar.google.com>
<https://journal.ubpkarawang.ac.id>
<https://www.tuw.edu>